



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.012.599 - SC (2016/0294140-6)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : GENIR JOSE ALMEIDA
ADVOGADO : JORGE IVONEI DE BARROS - SC011141
AGRAVADO : HELENA SALETE MASSI
AGRAVADO : ARI ANTÔNIO MASSI
ADVOGADO : ALEXANDRE EDEMIR DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - SC013217

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. OCORRÊNCIA DE INADIMPLENTO CONTRATUAL INJUSTIFICADO. REVISÃO DESSE ENTENDIMENTO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. MORA EX RE. DESNECESSIDADE DE INTERPELAÇÃO. SÚMULA 83 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. No presente caso, a convicção a que chegou o acórdão a respeito da ocorrência de inadimplemento contratual injustificado da parte recorrente, decorreu da análise de elementos fáticos-probatórios dos autos e da interpretação de cláusulas contratuais, de modo que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, o que obsta a admissibilidade do especial por ambas as alíneas do permissivo constitucional, ante o teor das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

2. A mora *ex re* independe de interpelação, porquanto decorre do próprio inadimplemento de obrigação positiva e líquida. Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 16 de março de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.012.599 - SC (2016/0294140-6)

AGRAVANTE : GENIR JOSE ALMEIDA
ADVOGADO : JORGE IVONEI DE BARROS - SC011141
AGRAVADO : HELENA SALETE MASSI
AGRAVADO : ARI ANTÔNIO MASSI
ADVOGADO : ALEXANDRE EDEMIR DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - SC013217

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Cuida-se de agravo interno interposto por GENIR JOSÉ ALMEIDA, sob a vigência do Novo Código de Processo Civil, contra decisão deste relator, que negou provimento ao agravo em recurso especial, com base nos seguintes fundamentos:

a) a convicção a que chegou o acórdão a respeito da ocorrência de inadimplemento contratual injustificado da parte recorrente, decorreu da análise de elementos fáticos-probatórios dos autos e da interpretação de cláusulas contratuais, de modo que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, o que obsta a admissibilidade do especial por ambas as alíneas do permissivo constitucional, ante o teor das Súmulas 5 e 7 desta Corte; e,

b) incidência da Súmula 83 do STJ, uma vez que a jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a mora *ex re* independe de interpelação, porquanto decorre do próprio inadimplemento de obrigação positiva e líquida.

Inconformada, a parte ora agravante, em apertada síntese, sustenta que não consta na escritura de compra e venda nem em qualquer elemento de prova dos autos a condição de que somente por ocasião da transcrição do imóvel é que o bem deveria ser apresentado livre de qualquer gravame, insistindo que o agravante não tinha conhecimento acerca da penhora que recaia sobre o bem.

Além disso, afirma que, em se tratando de contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel, o STJ possui o entendimento de que é imprescindível a interpelação prévia para que se configure a mora e, assim, autorize o ajuizamento de demanda judicial, com pedido de rescisão do negócio jurídico firmado entre as partes.

Por fim, repisa as razões do recurso especial (fls. 696-731).

Não foram apresentadas contrarrazões ao agravo interno (fl. 734).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.012.599 - SC (2016/0294140-6)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : GENIR JOSE ALMEIDA
ADVOGADO : JORGE IVONEI DE BARROS - SC011141
AGRAVADO : HELENA SALETE MASSI
AGRAVADO : ARI ANTÔNIO MASSI
ADVOGADO : ALEXANDRE EDEMIR DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - SC013217

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. OCORRÊNCIA DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL INJUSTIFICADO. REVISÃO DESSE ENTENDIMENTO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. MORA EX RE. DESNECESSIDADE DE INTERPELAÇÃO. SÚMULA 83 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. No presente caso, a convicção a que chegou o acórdão a respeito da ocorrência de inadimplemento contratual injustificado da parte recorrente, decorreu da análise de elementos fáticos-probatórios dos autos e da interpretação de cláusulas contratuais, de modo que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, o que obsta a admissibilidade do especial por ambas as alíneas do permissivo constitucional, ante o teor das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

2. A mora *ex re* independe de interpelação, porquanto decorre do próprio inadimplemento de obrigação positiva e líquida. Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. Agravo interno não provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. De início, consigne-se que a decisão recorrida foi publicada após a entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 do Plenário do Superior Tribunal de Justiça.

3. O agravo interno não merece ser acolhido.

Ao analisar a demanda, à vista dos elementos fático-probatórios constantes dos autos, o Tribunal local assentou (fls. 566-567) - *grifamos*:

Todavia, em que pesem as argumentações lançadas, **observa-se que o contrato de compra e venda (fls. 20/22) estabelece que "a escritura pública será homologada na quitação, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, para o Comprador ou a quem ele indicar [...]"**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(cláusula 5ª - grifei). Ou seja, as partes acordaram, livremente, que a transcrição do imóvel ocorreria somente mediante a quitação total do respectivo valor, momento em que o bem deveria ser apresentado livre de qualquer gravame.

Logo, não há justificativa a embasar a inadimplência por parte do comprador/réu, vez que eventuais reclamações ou insurgências deste último, relativas à transcrição do imóvel, só seriam viáveis com o pagamento integral do acordado, quando, então, os autores teriam que adimplir com suas obrigações.

Assim, não efetuado o pagamento integral das parcelas ajustadas, não há como exigir o cumprimento da transcrição do bem e em questão, razão por que cai por terra a pretensão em apreço.

Com o máximo respeito, não me impressiona a tese aposta na contestação, no sentido de que os pagamentos foram paralisados tendo em vista a descoberta de que o imóvel estava penhorado.

Ora, se observarmos a matrícula de fls. 40/41, verificaremos que a mesma, que tem por objetivo justamente tornar públicas as averbações e registros atinentes ao imóvel, para dar conhecimento a terceiros, já continha a anotação referente a penhora aqui mencionada, desde 1997, portanto, surpresa não pode alegar o requerido.

Ademais, seria de se indagar, porque o contrato firmado entre as partes, fls. 20/22, apenas em 2001, contém a cláusula quinta que fixa a obrigação dos vendedores, relativa a assinatura da escritura pública atinente a compra e venda deste imóvel, de forma a transferi-lo livre e desembaraçado, apenas quando da quitação.

Não vejo, com o todo respeito, como pode o requerido se valer do contido no artigo 476 do CCB, quando não havia obrigação da parte do vendedor, contratual ou legal, que pudesse servir de amparo a paralisação do cumprimento das obrigações assumidas, pelo comprador.

[...]

Da leitura do trecho do acórdão acima transcrito, infere-se que o recorrente, ao contrário do que quer fazer crer, tinha pleno conhecimento acerca da penhora que recaía sobre o bem por ocasião da celebração do contrato, haja vista a existência de cláusula estabelecendo que a escritura só seria homologada quando ocorresse a quitação total do respectivo valor, momento em que o bem deveria ser apresentado pelo vendedor livre de qualquer gravame, bem como de anotação referente à penhora na matrícula do imóvel.

A convicção a que chegou o acórdão a respeito da ocorrência de inadimplemento contratual injustificado da parte recorrente, decorreu da análise de elementos fáticos-probatórios dos autos e da interpretação de cláusulas contratuais, de modo que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, o que obsta a admissibilidade do especial por ambas as alíneas do permissivo constitucional, ante o teor das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

4. De outra parte, no que se refere à alegada necessidade de interpelação para constituição em mora, a Corte de origem consignou (fl. 566):



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Pacífico o entendimento a respeito: "A prévia interpelação apenas se faz exigível na hipótese de mora ex persona, ou seja, quando não é assinado prazo de vencimento da obrigação; despicienda, porém, quando consistir em mora ex re, vez que há prévia consignação de termo para o adimplemento, operando-se a mora de pleno direito com a superveniência da data estabelecida, em aplicação do brocardo dies interpellat pro homine" (Apelação Cível n. 2014.055455-1, da Capital, rei. Des. Henry Petry Junior, j. 27.11.2014).

A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a mora ex re independe de interpelação, porquanto decorre do próprio inadimplemento de obrigação positiva e líquida. Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. MENSALIDADES ESCOLARES. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. VENCIMENTO. MORA EX RE. ART. 397 DO CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTES. PRESTAÇÃO DE SERVIÇO EDUCACIONAL. PROCESSUAL CIVIL.

1. A controvérsia diz respeito ao termo inicial dos juros de mora em cobrança de mensalidades escolares: se deve ser a data de vencimento de cada prestação ou da citação da devedora.

2. Os artigos 219 do CPC e 405 do CC/2002 devem ser interpretados à luz do ordenamento jurídico, tendo aplicação residual para casos de mora ex persona - evidentemente, se ainda não houve a prévia constituição em mora por outra forma legalmente admitida.

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. Se o contrato de prestação de serviço educacional especifica o valor da mensalidade e a data de pagamento, os juros de mora fluem a partir do vencimento das prestações, a teor do artigo 397 do Código Civil.

5. Recurso especial provido.

(REsp 1513262/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/08/2015, DJe 26/08/2015)

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.

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.

2. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 172.693/MT, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 06/11/2014, DJe 17/11/2014)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SERVIÇOS EDUCACIONAIS. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 535 DO CPC. INADIMPLEMENTO. CONSTITUIÇÃO DO DEVEDOR EM MORA. DESNECESSIDADE DE INTERPELAÇÃO PESSOAL. COMPROVAÇÃO DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC quando o acórdão recorrido analisou todas as questões pertinentes para a solução da lide, pronunciando-se, de forma clara e suficiente, sobre a controvérsia estabelecida nos autos.
2. A mora ex re independe de interpelação, porquanto decorre do próprio inadimplemento de obrigação positiva e líquida.
3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.
4. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que ficou comprovado o vínculo contratual entre as partes e a efetiva prestação dos serviços educacionais e, como consequência, julgou procedente pedido de cobrança das mensalidades vencidas. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial.
5. Agravo regimental a que se nega provimento.
(AgRg no AREsp 421.538/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/06/2014, DJe 04/08/2014)

Assim, verifica-se que o acórdão recorrido encontra-se em harmonia com o entendimento desta Corte, o que atrai a aplicação da Súmula 83 do STJ.

5. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0294140-6 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.012.599 /
SC

Números Origem: 00128501920058240018 00284245320168240000 018050128504 128501920058240018
18050128504 20120496909 20120496909000100 20120496909000200

PAUTA: 16/03/2017

JULGADO: 16/03/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUMBERTO JACQUES DE MEDEIROS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GENIR JOSE ALMEIDA
ADVOGADO : JORGE IVONEI DE BARROS - SC011141
AGRAVADO : HELENA SALETE MASSI
AGRAVADO : ARI ANTÔNIO MASSI
ADVOGADO : ALEXANDRE EDEMIR DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - SC013217

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GENIR JOSE ALMEIDA
ADVOGADO : JORGE IVONEI DE BARROS - SC011141
AGRAVADO : HELENA SALETE MASSI
AGRAVADO : ARI ANTÔNIO MASSI
ADVOGADO : ALEXANDRE EDEMIR DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - SC013217

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.