RECURSO ESPECIAL N° 337.040 - AM (2001/0091740-1)

RELATOR	:	MINISTRO RUY ROSADO DE AGUIAR
RECORRENTE	:	IVAN RAMOS DE SÁ E CÔNJUGE
ADVOGADO	:	GERSON RIEBISCH DE FIGUEIREDO
RECORRIDO	:	VILMA PESSOA PAIVA E OUTRO
ADVOGADO	:	JOSÉ FRANCISCO SANTOS SILVA

EMENTA

RESOLUÇÃO DO CONTRATO. Contratos coligados. Inadimplemento de um deles.

Celebrados dois contratos coligados, um principal e outro secundário, o primeiro tendo por objeto um lote com casa de moradia, e o segundo versando sobre dois lotes contíguos, para área de lazer, a falta de pagamento integral do preço desse segundo contrato pode levar à sua resolução, conservando-se o principal, cujo preço foi integralmente pago.

Recurso não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, não conhecer do recurso. Os Srs. Ministros Sálvio de Figueiredo Teixeira e Barros Monteiro votaram com o Sr. Ministro-Relator. Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Aldir Passarinho Junior e Cesar Asfor Rocha.

Brasília (DF), 02 de maio de 2002 (data do Julgamento).

Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira
Presidente em Exercício

Ministro Ruy Rosado de Aguiar
Relator

RECURSO ESPECIAL N° 337.040 - AM (2001/0091740-1)

RECORRENTE	:	IVAN RAMOS DE SÁ E CÔNJUGE
ADVOGADO	:	GERSON RIEBISCH DE FIGUEIREDO
RECORRIDO	:	VILMA PESSOA PAIVA E OUTRO
ADVOGADO	:	JOSÉ FRANCISCO SANTOS SILVA

RELATÓRIO

O MINISTRO RUY ROSADO DE AGUIAR:

Ivan Ramos de Sá e outra ajuizaram ação contra Vilma Pessoa Paiva e outro, pretendendo a resolução de dois contratos celebrados em 7 de fevereiro de 1997: (I) promessa de compra e venda de dois lotes (n°s 5 e 7, quadra 26-B, loteamento Jardim Belvedere, em Manaus) e (II) cessão e transferência de direitos e obrigações relativos a um terceiro lote (n° 3, quadra 1, casa n. 26), sobre o qual está construída uma casa de moradia.

Alegaram que os contratos se referem a imóveis integrantes de um todo, constituído de casa com terrenos limítrofes e contíguos, tendo sido firmado o negócio em dois instrumentos, em razão de os imóveis ainda estarem com as documentações individualizadas. Tudo foi acordado pelo valor total líquido e certo de R$55.000, 00: o contrato particular de promessa de compra e venda referente aos dois lotes, no valor de R$30.000,00, a ser pago em 6 parcelas de R$5.000,00, representadas por notas promissórias, e o instrumento particular de cessão e transferência de direitos e obrigações relativo ao lote com a casa, que consignava o preço de R$25.000,00, sendo R$20.000,00 pagos no ato, mais uma parcela futura de R$5.000,00. Para o pagamento desse débito não foi emitida nota promissória.

Os autores receberam, além da importância de R$20.000,00, ainda R$5.000,00, referente à nota promissória vencida em 7 de fevereiro, e mais duas parcelas de R$ 5.500,00 (em maio de 1997).

Afirmam os autores que os termos dos contratos não foram cumpridos pelos requeridos, que não só deixaram de pagar as primeiras parcelas nos prazos pactuados como também não pagaram as quatro últimas, já vencidas, ensejando o pedido de resolução, com perdas e danos, tendo sido a ação ajuizada em julho de 1997.

O Magistrado julgou parcialmente procedente o pedido, "determinando o distrato do contrato de promessa de venda e compra relativo aos lotes n° 05 e 07, mantendo, no entanto, válido o correspondente ao lote 03, onde está edificada a casa, pois completado o pagamento do valor avençado neste". Deixou de condenar a requerida em perdas e danos por julgar que não houve o prejuízo.

Os autores apelaram, e a egrégia Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Amazonas negou provimento ao recurso, consignando que os autores não cumpriram a sua obrigação contratual de transferir a posse da casa e dos lotes aos requeridos. Eis a ementa do julgamento:

"Rescisão contratual, inadimplemento. Exceção de contrato não cumprido

(CCB, arf. 1092). Reformatio in pejus. In dubio pro réu.

Os autos apontam que as partes celebraram dois contratos vertidos em instrumento particular: cessão de direitos sobre uma casa adquirida pelo SFH, sobre a qual pendia hipoteca; e promessa de compra e venda de dois lotes de terra. Inobstante, as partes nitidamente tiveram em mente a alienação/aquisição de um único imóvel, porque a *casa e os lotes de terra formavam uma só área, servindo estes como área de lazer daquela, estando todos esses imóveis confinados dentro de um muro de* alvenaria. *Alegando a inadimplência dos apelados em ambos os contratos, os apelantes promoveram ação de rescisão contratual.*

Os apelados negaram a sua inadimplência quanto de cessão da casa, admitiram o atraso no pagamento dos lotes e disseram que os apelantes não cumpriram a sua obrigação. Pelas circunstâncias especiais do caso concreto, é de se reconhecer que os apelantes realmente não cumpriram a sua obrigação - imitir os apelados na posse da casa e dos lotes -, não podendo, pois, à luz do art. 1.092, do CCB, alegar a inadimplência deles e requerer a rescisão dos contratos. A vedação à reformatio in pejus, *impede, porém, que o tribunal agrave a situação dos apelantes, não se permitindo reformar a sentença para julgar totalmente improcedente a ação. Por outro lado, como os fatos que cercam os pagamentos das parcelas estão registrados tão-somente nas alegações das partes, sem que qualquer prova os respalde, é de se aplicar o princípio* in dubio pro reu, *resolvendo a dúvida quanto ao pagamento da primeira parcela* - saber se *dizia respeito ao contrato de cessão ou ao contrato de promessa de venda - em favor dos apelados, ou seja, admitindo-se que o contrato de cessão havia sido quitado. Nesse contexto, não merece censura a r. sentença, que, considerando cumprido o contrato de cessão, negou-se a rescindi-lo, limitando-se a dissolver o contrato de compra e venda, razão por que julgou parcialmente procedente a ação" (fl. 124).*

Os embargos de declaração foram acolhidos para suprir omissão do julgado:

"Embargos de declaração. Contradição. Omissão. Acolhimento parcial. CPC, art. 535.

1. O v. acórdão fixou claramente que os embargantes, não tendo cumprido a sua obrigação contratual, não poderiam exigir o cumprimento da de seus adversários, o que afastava a inadimplência e estes irrogada. Por essa razão, o juiz, que decidira pela procedência parcial da ação de rescisão contratual cometera equívoco. Deveria ter rejeitado in totum o *pedido. Mas como os adversários dos embargantes não recorreram, o tribunal não poderia agravar a condenação parcial imposta pela sentença. Por essa razão, a sentença foi mantida. Nesse contexto, o fato de a casa e os lotes de ferra formarem um único imóvel, embora admitido pelo v. acórdão, nenhuma influência exercia na composição da lide. Contradição inexistente.*

*2. De fato, os embargantes, ao replicarem a contestação, invocaram direito de retenção, tema sobre que não se manifestou o v. acórdão. Suprindo a omissão, constata-se que os embargantes nem ao menos indicaram que benfeitorias tinham feito no imóvel. Lado outro, não se formulou qualquer pedido de índole possessória na ação de rescisão contratual. Ou seja, o direito de retenção, cujos requisitos restaram indemonstrados, não teria qualquer efeito na solução da demanda" (*fl. *137).*

Inconformados, os autores interpuseram recurso especial. Insistem no seu direito de ver resolvido o contrato, uma vez que os compradores não

cumpriram com os pagamentos prometidos. Como se tratava de um único negócio, o descumprimento de parte substancial do preço permite a extinção. Entendem que não estavam obrigados a transferir a posse do imóvel diante do comportamento dos promissórios compradores, os quais deixaram de quitar as promissórias vencidas. Sustentam que os pagamentos parciais foram imputados às notas promissórias referentes ao contrato dos dois lotes, ficando também em aberto o débito relacionado à venda da casa. Descumpridos os dois contratos, impunha-se extinguir todo o negócio, e não apenas parte. Ainda teriam direito à retenção pelas benfeitorias, sofrendo os compradores com perdas e danos.

Argumentam que o acórdão seria contraditório quanto à imputação dos pagamentos e também ao manter a sentença, embora acompanhasse o laudo pericial, que concluiu pela indivisibilidade do imóvel. O entendimento do acórdão teria, assim, violado o disposto na legislação civil brasileira, "pois o devedor deve fazer a indicação expressa do que pretende quitar, sob pena de, se omisso, ser considerado como referente às dívidas líquidas e vencidas em primeiro lugar".

Referem os arts. 991, 994, 1092 e 1097 do CCB.

Admitido o recurso, com as contra-razões, vieram-me os autos.

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL N° 337.040 - AM (2001/0091740-1)

RELATOR	:	MINISTRO RUY ROSADO DE AGUIAR
RECORRENTE	:	IVAN RAMOS DE SÁ E CÔNJUGE
ADVOGADO	:	GERSON RIEBISCH DE FIGUEIREDO
RECORRIDO	:	VILMA PESSOA PAIVA E OUTRO
ADVOGADO	:	JOSÉ FRANCISCO SANTOS SILVA

VOTO

O MINISTRO RUY ROSADO DE AGUIAR (Relator):

1. O v. acórdão enfrentou apenas os temas relacionados com os arts. 1092 e 516 do *CC,* e, implicitamente, o art. 994 do *CC,* ficando o mais sem prequestionamento.

2. Os julgados proferidos na apelação e nos declaratórios não são contraditórios. A egrégia Câmara limitou-se a examinar a apelação nos limites em que foi a ela devolvida a causa e diante do que foi alegado pelas partes. A sua conclusão é coerente com as premissas de que partiu. Isto é, houve o descumprimento do contrato por parte da promissária compradora, relativamente aos dois lotes, e nesse ponto extinguiu o contrato, muito embora também tivesse percebido a inadimplência dos vendedores, que não transferiram a posse, mas a tanto não atribuíram nenhum efeito, para não decidir contra os recorrentes. O fato de estarem as glebas indivisas, o que causará inconveniência de ordem prática, "uma rasa desprovida de área de lazer; uma área de lazer sem casa", não impede a determinação de serem mantidas as características do registro imobiliário.

3. A compradora efetuou, no ato, o pagamento de parte substancial do preço referente ao lote com a casa de moradia, e depois entregou mais três parcelas de R$ 5.000,00, R$ 5.500,00 e R$ 5.500,00. Imputar o pagamento ao saldo do preço do lote com a moradia (R$ 5.000,00) é questão resolvida com base nas circunstâncias do negócio, tempo e forma de pagamento, pelo que incide, no ponto, as Súmulas 5 e 7/STJ. Não contraria a lei o entendimento de que um desses pagamentos tenha servido para quitar o segundo contrato, razão pela qual este foi mantido.

4. A assertiva de se tratar de um único negócio, isto é, os contratos seriam coligados e celebrados um em função do outro, não levaria a solução diversa.

Como há nitidamente um contrato principal, tendo por objeto o terreno com a casa de moradia, o pagamento do preço nele ajustado leva necessariamente à sua manutenção, ainda que o outro, secundário e tendo por objeto apenas terrenos contíguos, venha a ser objeto de resolução. Quando se cuida de contratos coligados, as circunstâncias do negócio é que determinarão quais as relações entre eles, e quando um não pode permanecer sem o outro, de modo que o descumprimento da obrigação de um possa influir também na conservação ou extinção do outro, desfazendo-se o negócio total. Na espécie, é fácil perceber que o interesse jurídico e econômico das partes residiu no contrato de transferência do lote em que está construída a casa de moradia, pois os dois lotes contíguos apenas servem como área de lazer, com piscina e campo de futebol. O primeiro

contrato pode permanecer, ainda que seja desfeito o segundo.

De qualquer modo, os recorrentes não demonstraram que dispositivo teria sido violado com a interpretação dada ao negócio pela egrégia Câmara, que concluiu pela possibilidade de conservação do contrato principal e extinção do outro.

5. A exceção de contrato não cumprido não foi considerada quanto ao contrato do lote com a casa, enquanto o outro veio a ser resolvido mesmo tendo sido reconhecida a inadimplência dos vendedores, que não transferiram a posse, assim como previsto no contrato. Logo, os vendedores não têm interesse no exame dessa questão.

6. O direito de retenção não foi deferido aos vendedores porque "os embargantes nem se deram ao trabalho de apontar que benfeitorias tinham feito". Não há como investir contra essa constatação (Súmula 7/STJ).

Posto isso, não conheço do recurso.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2001/0091740-1 **RESP 337040 /AM**

NÚMEROS ORIGEM: 084249 200009532

PAUTA: 19/03/2002 JULGADO: 02/05/2002

Relator
Exmo. Sr. Ministro **RUY ROSADO DE AGUIAR**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. WASHINGTON BOLÍVAR DE BRITTO JÚNIOR

Secretária
Bela CLAUDIA AUSTREGÉSILO DE ATHAYDE BECK

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	IVAN RAMOS DE SÁ E CÔNJUGE
ADVOGADO	:	GERSON RIEBISCH DE FIGUEIREDO
RECORRIDO	:	VILMA PESSOA PAIVA E OUTRO
ADVOGADO	:	JOSÉ FRANCISCO SANTOS SILVA

ASSUNTO : Civil - Contratos - Compra e Venda

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, não conheceu do recurso.

Os Srs. Ministros Sálvio de Figueiredo Teixeira e Barros Monteiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Aldir Passarinho Junior e Cesar Asfor Rocha.

O referido é verdade. Dou fé.

Brasília, 02 de maio de 2002

CLAUDIA AUSTREGÉSILO DE ATHAYDE BECK
Secretária