



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1988534 - TO (2022/0059102-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : AMELIO DEZEM
AGRAVANTE : JOÃO LUIS SEIMETZ
ADVOGADOS : MARIA LUCIA LINS CONCEIÇÃO - PR015348
TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - PR022129
LEANDRO RÓGERES LORENZI - TO002170B
AGRAVADO : CLAUDIA SILVESTRE DE CASTRO
AGRAVADO : GRECIO SILVESTRE DE CASTRO
AGRAVADO : MAGALI SILVESTRE DE CASTRO
AGRAVADO : PAULA SILVESTRE DE CASTRO
AGRAVADO : PAULO ALBERTO SILVESTRE DE CASTRO
AGRAVADO : SANDRA REGINA D AMICO DE CASTRO
ADVOGADO : VINICIUS EXPEDITO ARRAY - TO004956

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO NÃO EXISTENTES. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. DESRESPEITO AOS TERMOS CONTRATUAIS, ENSEJANDO A MORA *EX RE* DOS INSURGENTES E A VIABILIDADE DE RESCISÃO DA AVENÇA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. CABIMENTO DA FIXAÇÃO DE INDENIZAÇÃO EM FAVOR DOS PROPRIETÁRIOS. SÚMULA 83/STJ. VALOR E PERÍODO DE INCIDÊNCIA DESSA REPARAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. INEXISTÊNCIA DE SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há nenhuma omissão ou mesmo contradição a ser sanada no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015. O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pelos insurgentes.
2. A segunda instância concluiu que houve o desrespeito aos termos do contrato de compra e venda do imóvel pelos insurgentes, que se encontravam em efetiva mora *ex re*. Com base no acervo fático-probatório e em termos contratuais, firmou o aresto o conhecimento, pelos insurgentes, de que estavam inadimplentes, fator a ocasionar a rescisão da avença. Aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.
3. A segunda instância também afastou a tese de adimplemento substancial. Essa conclusão foi ancorada na apreciação fática da demanda, ensejando o óbice da Súmula 7/STJ.
4. O entendimento no sentido da possibilidade de fixação de reparação em favor dos proprietários, na forma de aluguel, em razão do desfazimento da alienação por culpa dos adquirentes, encontra suporte na jurisprudência desta Corte Superior (Súmula 83/STJ). Isso para evitar enriquecimento ilícito e realocar as partes ao *status quo ante*.
5. O *quantum* e a forma de apuração da reparação foram delimitados com base em um juízo de razoabilidade e de ponderação que escapa à apreciação desta Corte Superior, em virtude do óbice da Súmula 7/STJ.

6. A conclusão acerca da ausência de sucumbência recíproca, determinando essa parcela da condenação aos insurgentes, decorreu da análise do que foi pedido e do que foi deferido no julgado. Essa apreciação igualmente foi fundada na apreciação fático-probatória da causa, ensejando a aplicação da citada Súmula 7/STJ.

7. 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, em sessão virtual de 31/05/2022 a 06/06/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 06 de junho de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1988534 - TO (2022/0059102-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : AMELIO DEZEM
AGRAVANTE : JOÃO LUIS SEIMETZ
ADVOGADOS : MARIA LUCIA LINS CONCEIÇÃO - PR015348
TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - PR022129
LEANDRO RÓGERES LORENZI - TO002170B
AGRAVADO : CLAUDIA SILVESTRE DE CASTRO
AGRAVADO : GRECIO SILVESTRE DE CASTRO
AGRAVADO : MAGALI SILVESTRE DE CASTRO
AGRAVADO : PAULA SILVESTRE DE CASTRO
AGRAVADO : PAULO ALBERTO SILVESTRE DE CASTRO
AGRAVADO : SANDRA REGINA D AMICO DE CASTRO
ADVOGADO : VINICIUS EXPEDITO ARRAY - TO004956

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO NÃO EXISTENTES. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. DESRESPEITO AOS TERMOS CONTRATUAIS, ENSEJANDO A MORA *EX RE* DOS INSURGENTES E A VIABILIDADE DE RESCISÃO DA AVENÇA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. CABIMENTO DA FIXAÇÃO DE INDENIZAÇÃO EM FAVOR DOS PROPRIETÁRIOS. SÚMULA 83/STJ. VALOR E PERÍODO DE INCIDÊNCIA DESSA REPARAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. INEXISTÊNCIA DE SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há nenhuma omissão ou mesmo contradição a ser sanada no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015. O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pelos insurgentes.
2. A segunda instância concluiu que houve o desrespeito aos termos do contrato de compra e venda do imóvel pelos insurgentes, que se encontravam em efetiva mora *ex re*. Com base no acervo fático-probatório e em termos contratuais, firmou o aresto o conhecimento, pelos insurgentes, de que estavam inadimplentes, fator a ocasionar a rescisão da avença. Aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.
3. A segunda instância também afastou a tese de adimplemento substancial. Essa conclusão foi ancorada na apreciação fática da demanda, ensejando o óbice da Súmula 7/STJ.
4. O entendimento no sentido da possibilidade de fixação de reparação em favor dos proprietários, na forma de aluguel, em razão do desfazimento da alienação por culpa dos adquirentes, encontra suporte na jurisprudência desta Corte Superior (Súmula 83/STJ). Isso para evitar enriquecimento ilícito e realocar as partes ao *status quo ante*.
5. O *quantum* e a forma de apuração da reparação foram delimitados com base em um juízo de razoabilidade e de ponderação que escapa à apreciação desta Corte Superior, em virtude do óbice da Súmula 7/STJ.

6. A conclusão acerca da ausência de sucumbência recíproca, determinando essa parcela da condenação aos insurgentes, decorreu da análise do que foi pedido e do que foi deferido no julgado. Essa apreciação igualmente foi fundada na apreciação fático-probatória da causa, ensejando a aplicação da citada Súmula 7/STJ.

7. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por AMÉLIO DEZEM e JOÃO LUÍS SEIMETZ contra a decisão desta relatoria de fls. 1.024-1.036 (e-STJ), que negou provimento ao recurso especial.

O apelo especial foi fundado nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, no qual se insurgiram contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins assim ementado (e-STJ, fls. 778-781):

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C ARBITRAMENTO E COBRANÇA DE CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER C/C PRECEITO COMINATÓRIO. CONTRATO COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. INADIMPLEMENTO COMPROVADO. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. APELAÇÃO DE AMÉLIO DEZEM E JOÃO LUIS SEIMETZ. PLEITO DEMANUTENÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE. PEDIDO RECONVENCIONAL. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO DAS PARCELAS. REJEIÇÃO.

1. Por disposição legal, em todo contrato existe a cláusula resolutiva tácita, que permite a resolução do contrato fundado no inadimplemento do outro contratante (art. 474 do CC).

2. Comprovado nos autos que o promissário comprador não cumpriu com sua obrigação, gerando desconfiância no credor com relação à manutenção do contrato de compra e venda, impõe-se a procedência do pedido de resolução contratual.

3. Conforme consta do documento juntado no evento 1, CONTR4, os apelantes firmaram contrato de compra e venda de imóvel rural com os autores/apelados ao preço de R\$ 1.795.500,00, para ser pago pelos réus em 4 parcelas, sendo as 3 primeiras, no valor de R\$ 513.000,00, nas datas de 30/5/2013, 30/5/2014 e 30/5/2015, cada parcela convertida em 10.000 sacas de soja comerciais líquidas de 60 kg cada, e a quarta e última, no valor de R\$ 256.500,00, convertida em 5.000 sacas de soja comercial líquida de 60 kg cada, com vencimento para 30/5/2016.

4. É fato incontroverso que os recorrentes pagaram a primeira parcela, constante de 10.000 sacas de soja comercial de 60 kg cada, vencida em 30/5/2013, em valor equivalente a R\$ 513.000,00, bem como parte da 2ª parcela, vencida em 30/5/2014, ou seja, o equivalente a 1.372 sacas de soja, das 10.000 sacas relativas à referida parcela, incidindo em mora após o segundo pagamento parcial.

5. É decorrência natural da rescisão do pacto que as partes retornem ao “status quo ante”, o que significa dizer que cada qual recebe de volta aquilo

que pagou ou entregou. NECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA 76 DO STJ E DAS LEIS 6.014/73, 6.766/79 E DECRETOS-LEI 58/37 E 745/69. NÃO ACOLHIMENTO.

6. Nos termos o art. 397, caput, do Código Civil, "O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor".

7. Ao se analisar o contrato objeto do litígio, observa-se que foram pactuadas as condições de pagamento, constando a data da prestação inicial e da final, o prazo do parcelamento, bem como o valor de cada parcela (evento 1, CONTR4), de modo que as obrigações assumidas foram positivas, líquidas e com termo certo de vencimento.

8. Não se tem, no caso, a caracterização da mora "ex persona", mas sim da mora "ex re", sendo que, nesta hipótese, 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. DA APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL DA CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE. IMPOSSIBILIDADE.

9. A teoria do adimplemento substancial visa impedir o uso desequilibrado do direito de resolução por parte do credor, quando o inadimplemento é ínfimo em relação ao total do negócio, preterindo desfazimentos desnecessários em prol da preservação da avença, quando viável e for de interesse dos contraentes.

10. No caso dos autos, o inadimplemento não pode ser considerado ínfimo na medida em que os recorrentes firmaram um contrato no valor de R\$ 1.795.500,00, para ser pago em 4 parcelas, tendo quitado integralmente a primeira parcela e parcialmente a segunda, o que totaliza aproximadamente 40% do contrato. FORMA DE RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS, BEM COMO DA INCIDÊNCIA DE CORREÇÃO MONETÁRIA E DE JUROS.

11. O entendimento do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeito de restituição, incide a partir de cada desembolso, acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado da sentença. (AgRg no REsp 1222042/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 06/10/2015).

12. Os valores pagos aos vendedores deverão ser restituídos em parcela única, após o término da fase de liquidação, quando será apurado o montante devido, devidamente corrigido pelo INPC, desde a data do pagamento de cada uma das parcelas, e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado da sentença. (AgRg no REsp 1222042/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 06/10/2015)

APELAÇÃO DE MAGALI SILVESTRE DE CASTRO E OUTROS. FIXAÇÃO DE CLÁUSULA DE PENA DE OFÍCIO. IMPOSSIBILIDADE. PLEITO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE SEM VINCULAÇÃO COM A DEVOLUÇÃO DOS VALORES JÁ PAGOS PELOS RÉUS/COMPRADORES. IMPOSSIBILIDADE. FIXAÇÃO DE INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO/GOZO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. ÔNUS SUCUMBENCIAIS.

12. A cláusula penal, em latim "stipulatio poenae", é a fixação contratual

facultativa e escrita de uma indenização imposta àquele que descumprir, total ou parcialmente, ou retardar o cumprimento de determinada obrigação assumida, a qual deve vir expressamente consignada no instrumento contratual, sob pena de se tê-la por inexistente.

13. Em face da ausência de previsão contratual, não poderá o juiz intervir no contrato, substituindo a vontade das partes, para criar uma cláusula penal, não ajustada entre as partes, para sancionar o comportamento da parte inadimplente.

14. Decretada a resolução do contrato por culpa dos promitentes compradores, os vendedores devem devolver o montante recebido, devidamente corrigido, e, por outro lado, devem os compradores procederem à devolução do imóvel adquirido.

15. A reintegração na posse do bem encontra-se condicionada à devolução das parcelas pagas pelos compradores. Trata-se da concretização da eficácia restitutória da resolução, aplicável em benefício das duas partes do contrato, como consequência natural da desconstituição do vínculo contratual.

16. Tais obrigações encontram-se, pois, condicionadas, não sendo possível deferir a reintegração na posse do imóvel sem que haja a devolução das parcelas pagas pelos compradores.

17. Os autores/vendedores encontram-se impossibilitados de usufruírem do imóvel rural desde 2014, quando houve o inadimplemento parcial da segunda parcela do contrato firmado, até a presente data. Lado outro, os compradores encontram-se na posse do bem desde a data do inadimplemento até o momento.

18. É fato que os compradores tiveram prejuízos oriundos do inadimplemento contratual, pois, além de não receberem o valor da venda do imóvel, ficaram privados de, por exemplo, trabalharem a respectiva terra. Ou mesmo, de arrendarem o uso do imóvel para terceiros, o que lhes daria, em troca, uma contrapartida remuneratória.

19. Em observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, bem como para preservar o equilíbrio do contrato firmado entre as partes e evitar o enriquecimento ilícito dos compradores, os quais permanecem na posse do imóvel até a presente data, devem os compradores pagar em favor dos autores/vendedores valores de alugueres, a título de arrendamento do imóvel, os quais devem ser aferidos, em sede de liquidação de sentença, tendo como base todo o período em que os compradores se encontram na posse do bem, tendo como marco inicial a citação nos autos nº 00059492720148272737, momento em que os autores manifestaram o desejo de rescindir o negócio, até o trânsito em julgado da respectiva ação.

20. Para a fixação das despesas e dos honorários deve ser observado, além da sucumbência, o princípio da causalidade, segundo o qual aquele que der causa ao processo arcará com o seu custo.

21. Considerando que quem deu causa à lide foram os compradores, diante do inadimplemento contratual, aliado ao fato de que os autores/vendedores decaíram de porção mínima de seus pedidos, devem estes suportarem os ônus sucumbenciais.

22. Apelação de AMÉLIO DEZEM e JOÃO LUIS SEIMETZ conhecida e parcialmente provida. Apelação de MAGALI SILVESTRE DE CASTRO E OUTROS conhecida e parcialmente provida.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 869-875).

No recurso especial, os recorrentes apontaram, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 9º, 10, 85, 86, parágrafo único, 141, 489, § 1º, IV, 492 e 1.022, II, do CPC/2015; 315 do antigo CPC; 1º, § 2º, 2º, III, da Lei de Liberdade Econômica; 21 a 24 da LINDB; e 314, 397, parágrafo único, 401, 421, 421-A, 422, 475, 663 e 665 do CC; e do Decreto n. 59.566/1966.

Esclareceram que se opuseram ao acórdão que, sem apreciar todos os pontos suscitados pelos insurgentes, embora julgados os embargos de declaração, fixou em favor dos recorridos o pagamento de aluguéis a título de arrendamento em razão do desfazimento de compra de imóvel. Pontuaram que essa parcela da condenação foi deferida sem ter sido pedida pelos autores e ausente o necessário contraditório, configurando decisão surpresa.

Enfatizaram que, da leitura dos pedidos formulados na petição inicial, extrai-se que o único condenatório formulado pelos autores foi de fixação e determinação de pagamento de cláusula penal compensatória pelo descumprimento contratual, logo não existiu pedido de pagamento de aluguéis a título de arrendamento.

Suscitaram que foi equivocado o desfazimento do negócio jurídico sob o fundamento de que teria havido inadimplemento parcial, o que justificaria a rescisão do contrato independentemente de notificação prévia. Nesse contexto, arguíram que era imprescindível a constituição dos recorrentes em mora, uma vez que a obrigação, diferentemente do que foi consignado, não tinha termo certo, portanto não estavam os insurgentes em mora.

Destacaram que os recorridos concordaram em postergar o pagamento de parte da segunda parcela, sem indicar o termo certo; portanto, se pretendiam estabelecer novo marco para pagamento da parcela, deveriam, no mínimo, ter interpelado os recorridos acerca da mora, como prevê a Súmula 76/STJ. Apontaram a viabilidade de manutenção da avença em virtude da ocorrência de pagamento de mais de 60% (sessenta por cento) dos valores devidos à época (referentes às duas primeiras parcelas), devido ao adimplemento substancial, suficiente para afastar a rescisão do contrato.

Sublinharam que o manejo da reconvenção pelos recorrentes foi meio suficiente para purgar a mora, portanto não cabe falar em sua ocorrência. Argumentaram que não pode o Judiciário criar contrato, cabendo-lhe respeitar aos princípios do *pacta sunt servanda* e da liberdade contratual. Mencionaram a ocorrência de sucumbência recíproca, tendo em vista que os recorridos também sucumbiram em parte de seus pleitos. Requereram o provimento do recurso especial (e-STJ, fls. 926-948).

Admitido o apelo especial, foi julgado monocraticamente por esta relatoria, negando-se a pretensão (e-STJ, fls. 1.024-1.036).

Contra esse *decisum* protocolam os insurgentes agravo interno. Reafirmam a fundamentação do recurso especial acima sumariada. Aduzem não ser caso de aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, tendo em vista não buscarem a reapreciação de fatos, provas e termos contratuais, mas sim o reconhecimento de ofensa aos dispositivos supracitados.

Reforçam que é viável a adequada qualificação jurídica do acervo probatório pelo Superior Tribunal de Justiça. Frisam que o acórdão da segunda instância não encontra respaldo na jurisprudência desta Corte Superior, logo não caberia a incidência da Súmula 83/STJ (fls. 1.039-1.066, e-STJ).

Contraminuta apresentada buscando a manutenção do acórdão e a fixação de multa por litigância de má-fé (e-STJ, fls. 1.069-1.073).

É o relatório.

VOTO

Não se observam razões para o provimento deste agravo interno.

Com efeito, não há nenhuma omissão ou mesmo contradição a ser sanada no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015.

O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pelos insurgentes. Ademais, o órgão julgador não está obrigado a responder a questionamentos das partes, mas tão só a declinar as razões de seu convencimento motivado, como de fato ocorreu nos autos.

A segunda instância concluiu que houve o desrespeito aos termos do contrato de compra e venda do imóvel pelos insurgentes, que se encontravam em efetiva mora *ex re*. Com base no acervo fático-probatório e em termos contratuais, firmou o aresto o conhecimento, pelos insurgentes, de que estavam inadimplentes, fator a ocasionar a rescisão da avença.

Veja-se (e-STJ, fls. 756-761 e 764):

Conforme consta do documento juntado no evento 1, CONTR4, os apelantes firmaram contrato de compra e venda de imóvel rural com os autores/apelados ao preço de R\$ 1.795.500,00, para ser pago pelos réus em 4 parcelas, sendo as 3 primeiras, no valor de R\$ 513.000,00, nas datas

de 30/5/2013, 30/5/2014 e 30/5/2015, cada parcela convertida em 10.000 sacas de soja comerciais líquidas de 60 kg cada, e a quarta e última, no valor de R\$ 256.500,00, convertida em 5.000 sacas de soja comercial líquida de 60 kg cada, com vencimento para 30/5/2016, conforma consta do instrumento contratual.

É fato incontroverso que os recorrentes pagaram a primeira parcela, constante de 10.000 sacas de soja comercial de 60 kg cada, vencida em 30/5/2013, em valor equivalente a R\$ 513.000,00, bem como parte da 2ª parcela, vencida em 30/5/2014, ou seja, o equivalente a 1.372 sacas de soja, das 10.000 sacas relativas à referida parcela, incidindo em mora após o segundo pagamento parcial.

Diante de tal fato, os autores/apelados optaram pela rescisão contratual, direito que lhes cabe por expressão disposição legal, *in verbis*:

[...]

Veja-se que o teor do dispositivo citado deixa a critério da parte lesada que, nos casos são os autores/apelados, a opção pela resolução contratual posto que perderam o interesse no negócio, diante do inadimplemento dos recorrentes.

Lado outro, não há nos autos qualquer demonstração de que os recorrentes, de fato, tentaram manter o negócio, o que poderiam ter feito por meio do depósito em Juízo das parcelas vencidas.

Assim, provado que o promissário comprador não cumpriu com sua obrigação, gerando desconfiância no credor com relação à manutenção do contrato de compra e venda, impõe-se a procedência do pedido de resolução.

[...]

Dessa forma, havendo o inadimplemento, latente a possibilidade de resolução contratual, pois se trata de ajuste bilateral, no qual existe cláusula resolutiva tácita, conforme dispõe o art. 474 do Código Civil, que permite, mediante interpelação judicial, como é o caso dos autos, o desfazimento do negócio, devendo ser restabelecido o estado anterior à negociação havida entre as partes.

Portanto, diante das considerações acima expostas, compartilho do entendimento exarado pelo Juízo singular que acolheu o pedido de rescisão contratual da parte autora.

[...]

1.1) Da ausência de notificação extrajudicial e da aplicabilidade da Súmula 76 do STJ, bem como das Leis 6.014/73, 6.766/79 e Decretos-Lei 58/37 e 745/69.

Nos termos do art. 397, caput, do Código Civil, "O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor". O mesmo dispositivo, em seu parágrafo único, preconiza que não havendo termo, ou seja, data estipulada para o cumprimento da obrigação, "amora se constitui mediante interpelação judicial ou extrajudicial" (art. 397, parágrafo único).

Na hipótese dos autos, analisando o contrato objeto do litígio, observa-se que foram pactuadas as condições de pagamento, constando a data da prestação inicial e da final, o prazo do parcelamento, bem como o valor de cada parcela (evento 1, CONTR4), de modo que as obrigações assumidas foram positivas, líquidas e com termo certo de vencimento.

Não se tem, no caso, a caracterização da mora "ex persona", mas sim da

mora “ex re”, sendo que, nesta hipótese, 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.

Nesse sentido:

[...]

Portanto, sobressai evidente que era despicienda a realização de qualquer notificação para “recordar” os apelantes que estes se encontravam inadimplentes em relação ao pagamento do avençado.

Nada obstante, ainda que não se adotasse o entendimento acima ventilado, a existência de e-mails trocados entre as partes demonstra claramente que os apelantes tinham plena consciência de que estavam em mora contratual, tendo inclusive reconhecido tal circunstância numa mensagem encaminhada à parte adversa, a qual foi seguida por mensagem da parte recorrida, conferindo um ultimato para a quitação do débito (evento 3 - COMP2).

De mais a mais, se ainda perdurava qualquer dúvida quanto à constituição em mora por parte dos apelantes, esta se dissipou com a interposição desta ação, em 10/9/2014.

[...]

Assim, diante do exposto, afastos as alegações de necessidade de notificação extrajudicial, bem como da aplicabilidade da Súmula 76 do STJ e das Leis 6.014/73, 6.766/79 e Decretos-Lei 58/37 e 745/69 ao caso.

[...]

Assim, conforme já mencionado em linhas anteriores, constatado o inadimplemento, perfeitamente possível a resolução contratual, com base na cláusula resolutiva tácita, emanada da própria natureza do negócio, a fim de desconstituir a negociação havida entre as partes.

Essas ponderações foram feitas com base fático-probatória e em termos contratuais – Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

A segunda instância também afastou a tese de adimplemento substancial. Essa conclusão foi ancorada na apreciação fática da demanda, ensejando o óbice da Súmula 7/STJ.

Nota-se (e-STJ, fls. 761-763):

1.2) Da aplicabilidade da Teoria do Adimplemento Substancial

Conforme já consignado pelo Juízo singular, inaplicável a teoria do adimplemento substancial ao caso concreto.

Referida teoria visa impedir o uso desequilibrado do direito de resolução por parte do credor, preterindo desfazimentos desnecessários em prol da preservação da avença, quando viável e for de interesse dos contraentes.

Como ensina Jones Figueiredo Alves, “o suporte fático que orienta a doutrina do adimplemento substancial, como fator desconstrutivo do direito de resolução do contrato por inexecução obrigacional, é o incumprimento insignificante”. (Adimplemento Substancial como Elemento Decisivo à Preservação do Contrato. In Revista Jurídica Consulex. Ano XI, n. 240, Janeiro de 2007).

No julgamento do REsp 76.362/MT, o Superior Tribunal de Justiça delineou alguns requisitos que devem ser examinados para aplicação da teoria do adimplemento substancial. Para tanto, deve-se exigir: a) a existência de expectativas legítimas geradas pelo comportamento das partes; b) o pagamento faltante há de ser ínfimo em se considerando o total do negócio; e c) deve ser possível a conservação da eficácia do negócio sem prejuízo ao direito do credor de pleitear a quantia devida pelos meios ordinários. No caso dos autos, o inadimplemento não pode ser considerado ínfimo na medida em que os recorrentes firmaram um contrato no valor de R\$ 1.795.500,00, para ser pago em 4 parcelas, tendo quitado integralmente a primeira parcela e parcialmente a segunda, o que totaliza aproximadamente 40% do contrato, como reconhecido pelos próprios recorrentes.

Como se vê, restou quitado menos da metade do contrato. Em tais circunstâncias, constata-se que não estão presentes os requisitos consignados pela Corte Superior para a aplicação da teoria do adimplemento substancial, conclusão a que se chega tão só pelo exame d critério quantitativo, cujo relevo dispensa perquirir os demais elementos do negócio jurídico e de sua execução.

[...]

Cumpre destacar que esta Corte de Justiça tem se posicionado, reiteradamente, sobre a matéria, considerando que a teoria do adimplemento substancial somente encontra aplicabilidade quando o quantum adimplido representa, no mínimo, 70% (setenta por cento) das parcelas avençadas.[...]

Portanto, correta está a sentença que rejeitou o pedido de aplicação da Teoria do Adimplemento Substancial.

Na mesma linha de cognição:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO COMINATÓRIA E CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO AUTOR.

1. Relativamente à violação aos arts. 190 e 476 do CPC/15, incidem as Súmulas 282 e 356 do STF, ante a ausência de prequestionamento.
2. Modificar a decisão proferida pela Corte de origem, que entendeu ser inaplicável a teoria do adimplemento substancial, na forma pretendida, demandaria o reexame do contexto fático probatório dos autos, bem como das cláusulas contratuais, providências vedadas nesta instância especial. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.
3. Agravo interno desprovido (AgInt nos EDcl nos EDcl no AREsp 1667165/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 07/12/2020, DJe 15/12/2020)

Apesar de afastar a aplicação de cláusula penal por carência de previsão contratual, o julgado estipulou indenização em favor dos proprietários, ora recorridos.

Confira-se (e-STJ, fls. 766-768):

Portanto, mostra-se inviável a imposição de uma cláusula penal de ofício. Nada obstante tal constatação, entendo que não se pode fazer uma

interpretação fria da situação jurídica sob análise, notadamente após transcorridos tantos anos em que os apelantes/autores encontram-se privados

do uso/fruição do imóvel que lhes pertencem. Não se pode, pois, ignorar o valor adquirido por certas situações de fato, constituídas sem dolo, as quais se alongaram no tempo, sob pena de se cancelar uma situação injusta. No caso dos autos, observa-se que os apelantes/autores encontram-se impossibilitados de usufruírem do imóvel rural desde 2014, quando houve o inadimplemento parcial da segunda parcela do contrato firmado, até presente data.

Lado outro, os apelados encontram-se na posse do bem desde a data do inadimplemento até o momento. É fato que os apelantes tiveram prejuízos oriundos do inadimplemento contratual, pois, além de não receberem o valor da venda do imóvel, ficaram privados de, por exemplo, trabalharem a respectiva terra. Ou mesmo, de arrendarem o uso do imóvel para terceiros, o que lhes daria, em troca, uma contrapartida remuneratória.

[...]

Mutatis mutandis, penso que tal entendimento deve ser aplicado ao caso em comento, na medida em que os autores ficaram sem acesso ao imóvel que lhes poderia render frutos, malgrado não tenham dado causa ao inadimplemento contratual, bem como para preservar o equilíbrio do contrato firmado entre as partes, considerando que os apelados encontram-se usufruindo do imóvel desde 2014 até a presente data.

Dessa forma, em observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, bem como para preservar o equilíbrio do contrato firmado entre as partes e evitar o enriquecimento ilícito dos compradores, os quais permanecem na posse do imóvel até a presente data, devem os compradores pagar em favor dos autores/vendedores valores de alugueres, a título de arrendamento do imóvel, os quais devem ser aferidos tendo como base todo o período em que os compradores se encontram na posse do bem, tendo como marco inicial a citação nos autos nº 00059492720148272737, momento em que os autores manifestaram o desejo de rescindir o negócio jurídico, prazo este que deve ser contabilizado até o trânsito em julgado da respectiva ação judicial.

Referido montante deverá ser apurado em sede de liquidação de sentença, por meio da nomeação de perito técnico judicial, a quem caberá indicar, com base no tamanho do imóvel e nos preços praticados na região em cada ano, o valor dos alugueres devidos.

Apurado tal valor, este deve ser compensado com a quantia devida pelos autores aos recorridos, em razão do que já foi por eles pago.

O entendimento no sentido da possibilidade de fixação de reparação em favor dos proprietários, na forma de aluguel, em razão do desfazimento da alienação por culpa dos adquirentes, encontra suporte na jurisprudência desta Corte Superior (Súmula 83/STJ). Isso para evitar enriquecimento ilícito e realocar as partes ao *status quo ante*.

A título exemplificativo:

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. PAGAMENTO DE ALUGUEL PELO USO DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE OCUPAÇÃO. CONSECTÁRIO LÓGICO DO RETORNO AO ESTADO ANTERIOR. PRECEDENTES DA CORTE.

1. Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida. Precedentes.

2. A pretensão de que apenas fosse indenizada a posse do imóvel a partir do momento em que o comprador se tornou inadimplente ensejaria enriquecimento ilícito do ocupante, uma vez que as prestações pagas serão devolvidas como efeito da própria rescisão.

3. Agravo interno provido para negar provimento ao recurso especial (AgInt no REsp 1216477/RS, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 07/06/2018)

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. SINAL. VALOR DADO A TÍTULO DE ARRAS CONFIRMATÓRIAS E INÍCIO DE PAGAMENTO. RETENÇÃO. REDUÇÃO EQUITATIVA. INADIMPLEMENTO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. PAGAMENTO DE ALUGUEL PELO USO DO IMÓVEL. DESNECESSIDADE DE PEDIDO EXPRESSO. CONSECTÁRIO LÓGICO DO RETORNO AO ESTADO ANTERIOR. PRECEDENTES.

1. Nos termos do Enunciado nº 165, da III Jornada de Direito Civil do Conselho de Justiça Federal, a previsão de redução equitativa, contida no artigo 413, do Código Civil, também se aplica ao sinal, sejam as arras confirmatórias ou penitenciais.

2. O direito de recebimento de indenização a título de aluguel do promissário comprador que, mesmo dando causa à rescisão, permanece na posse do imóvel, decorre da privação do promitente vendedor do uso do imóvel, à luz do disposto nos artigos 402, que trata das perdas e danos, 419, que trata da indenização suplementar às arras confirmatórias, além dos artigos 884 e 885, que versam sobre o princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, todos do Código Civil.

3. Nesse contexto, o encargo locatício mostra-se devido durante todo o período de ocupação, ainda que não haja pedido expresso na petição inicial, visto que é consectário lógico do retorno ao status quo ante pretendido com a ação de rescisão de promessa de compra e venda, sob pena de premiar os inadimplentes com moradia graciosa e estimular a protelação do final do processo.

4. Agravo interno provido para dar provimento ao recurso especial (AgInt no REsp 1167766/ES, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 16/11/2017, DJe 01/02/2018)

AÇÕES DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO. VÍCIO

REDIBITÓRIO. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. PAGAMENTO DE ALUGUEL PELO COMPRADOR. CABIMENTO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DISPOSITIVOS ALEGADOS. PERCENTUAL DO ALUGUEL. SÚMULA 7/STJ. INDENIZAÇÃO BENFEITORIAS ÚTEIS. ARMÁRIOS EMBUTIDOS E CARPETES. VALORAÇÃO DA PROVA. CABIMENTO.

1.- O prequestionamento, entendido como a necessidade de o tema objeto do recurso haver sido examinado pela decisão atacada, constitui exigência inafastável da própria previsão constitucional, ao tratar do recurso especial, impondo-se como um dos principais requisitos ao seu conhecimento. Não examinada a matéria objeto do especial pela instância a quo, mesmo com a oposição dos embargos de declaração, incide o enunciado 211 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

2.- "Cabe ao promitente comprador o pagamento de aluguel pelo período de efetivo uso do imóvel cujo contrato particular de promessa de compra e venda restou rescindido".

3.- É impossível a revisão do julgado, no tocante ao percentual incidente sobre o valor do imóvel a título de aluguel, uma vez que tais percentuais variam a depender do local onde o imóvel esteja situado, o que se faria necessário, portanto, o revolvimento de matéria de prova dos autos o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

4.- Considerando-se como úteis as benfeitorias que "aumentam a capacidade de uso da coisa, tornando-a mais produtiva ou de utilização mais fácil", tem-se como tais os armários embutidos e carpete instalados no imóvel.

5.- Recurso Especial parcialmente provido (REsp 845.247/PR, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/06/2010, DJe 18/06/2010)

Portanto, não cabe falar em desrespeito ao arts. 9º e 10 do CPC/2015, uma vez que essa imposição decorreu do desfazimento contratual vindicado pelos autores, sendo uma consequência lógica da conclusão adotada pelo acórdão.

O *quantum* e a forma de apuração da reparação foram delimitados com base em um juízo de razoabilidade e de ponderação que escapam à apreciação desta Corte Superior, em virtude do óbice da Súmula 7/STJ.

A conclusão acerca da ausência de sucumbência recíproca, determinando essa parcela da condenação aos insurgentes, decorreu da análise do que foi pedido e do que foi deferido no julgado. Essa apreciação igualmente foi fundada na apreciação fático-probatória da causa, ensejando a aplicação da citada Súmula 7/STJ.

Observe-se (e-STJ, fl. 770):

Assim, considerando que quem deu causa à lide foram os recorridos, diante do inadimplemento contratual, aliado ao fato de que os autores/apelantes decaíram em porção mínima de seus pedidos, devem os apelados/recorridos suportarem os ônus sucumbenciais.

Por fim, não se constata intuito meramente protelatório ou evidente má-fé com o manejo deste recurso interno, portanto não se verifica um quadro que ocasione a fixação de multa em desfavor dos insurgentes.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos de declaração manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.988.534 / TO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0059102-4

Número de Origem:

00151226520198270000 151226520198270000 702385591019 Chave Processo: 702385591019

Sessão Virtual de 31/05/2022 a 06/06/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : AMELIO DEZEM

RECORRENTE : JOÃO LUIS SEIMETZ

ADVOGADOS : MARIA LUCIA LINS CONCEIÇÃO - PR015348

EVARISTO ARAGÃO FERREIRA DOS SANTOS - PR024498

TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - PR022129

LEANDRO RÓGERES LORENZI - TO002170B

PRISCILA KEI SATO - PR042074

RECORRIDO : CLAUDIA SILVESTRE DE CASTRO

RECORRIDO : GRECIO SILVESTRE DE CASTRO

RECORRIDO : MAGALI SILVESTRE DE CASTRO

RECORRIDO : PAULA SILVESTRE DE CASTRO

RECORRIDO : PAULO ALBERTO SILVESTRE DE CASTRO

RECORRIDO : SANDRA REGINA D AMICO DE CASTRO

ADVOGADO : VINICIUS EXPEDITO ARRAY - TO004956

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : AMELIO DEZEM

AGRAVANTE : JOÃO LUIS SEIMETZ

ADVOGADOS : MARIA LUCIA LINS CONCEIÇÃO - PR015348

TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - PR022129

LEANDRO RÓGERES LORENZI - TO002170B

AGRAVADO : CLAUDIA SILVESTRE DE CASTRO

AGRAVADO : GRECIO SILVESTRE DE CASTRO

AGRAVADO : MAGALI SILVESTRE DE CASTRO
AGRAVADO : PAULA SILVESTRE DE CASTRO
AGRAVADO : PAULO ALBERTO SILVESTRE DE CASTRO
AGRAVADO : SANDRA REGINA D AMICO DE CASTRO
ADVOGADO : VINICIUS EXPEDITO ARRAY - TO004956

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 31/05/2022 a 06/06/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 07 de junho de 2022