RECURSO ESPECIAL Nº 2.045.024 - SP (2022/0063479-0)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE	:	LUIZ ANTONIO TONON - ESPÓLIO
ADVOGADO	:	TUANE VIRGINIA TONON PIRES DE FARIAS E OUTRO(S) - SP296967
RECORRIDO	:	FABIANO VALMOR CHINELATO
ADVOGADO	:	CARLOS ALBERTO GUERREIRO - SP278252

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS. ARGUIÇÃO DE FALSIDADE DE SUBSTABELECIMENTO. DOCUMENTO QUE NÃO TEM CARGA PROBATÓRIA. ARTS. 430 A 433 DO CPC/2015. APLICAÇÃO POR ANALOGIA. QUESTÃO DE IRREGULARIDADE NA REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL. INCIDÊNCIA DO ART. 76 DO CPC/2015. VÍCIO SANADO COM JUNTADA DE NOVA PROCURAÇÃO. CONTRARRAZÕES NÃO APRESENTADA. ARGUIÇÃO DE FALSIDADE PREJUDICADA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. CONTRATO EM QUE FOI CELEBRADA A PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. CONSEQUENTE RETORNO DAS PARTES AO ESTADO ANTERIOR. DETERMINAÇÃO DE RESTITUIÇÃO DA QUANTIA PAGA. POSSIBILIDADE. EFICÁCIA RESTITUTÓRIA.

1. Ação de resolução contratual c/c perdas e danos, ajuizada em 17/3/2017, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 29/4/2021 e concluso ao gabinete em 29/4/2022.

2. O propósito recursal é definir se a resolução judicial do contrato implica, de ofício, a restituição, pelo autor, dos valores pagos pelo réu, independentemente de reconvenção.

3. Incidente de falsidade de substabelecimento. A arguição de falsidade regulamentada pelos arts. 430 a 433 do CPC/2015 diz respeito à eventual falsidade de documento com conteúdo probatório. Por outro lado, a questão referente à irregularidade na representação processual da parte é regulamentada, precipuamente, pelo art. 76 do CPC/2015. Assim, na hipótese de alegação de falsidade de procuração ou substabelecimento, deve-se observar o art. 76 do CPC/2015, aplicando-se, apenas no que couber, os arts. 430 a 433 do CPC/2015, por analogia.

4. Na espécie, a consequência do reconhecimento da falsidade seria o desentranhamento das contrarrazões ao agravo (art. 76, § 2º, II, do CPC/2015), mas estas nem sequer foram apresentadas, de modo que restaria apenas a irregularidade na representação processual do recorrido, o que, de qualquer forma, já foi sanado, mediante a juntada de nova procuração. Portanto, fica prejudicada a falsidade arguida pelo recorrente.

5. A resolução judicial do contrato implica, de ofício, a restituição das partes ao estado anterior (eficácia restituitória contida no provimento

jurisdicional).
6. Assim, uma vez decretada a resolução do contrato, deve o Juiz, independentemente de reconvenção ou provocação, determinar a restituição recíproca de todos os valores necessários para que as partes retornem ao estado anterior à avença – o que pode ser pleiteado em sede de liquidação de sentença, quando esta for omissa. Precedentes.
7. Hipótese em que foi declarada a resolução do contrato, mas o acórdão recorrido decidiu pela impossibilidade de restituição dos valores pagos, em razão da ausência de reconvenção.
8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido, para determinar, como consequência da resolução do contrato, o retorno das partes ao estado anterior, inclusive com a restituição dos valores pagos pelo recorrente, em quantia a ser apurada em liquidação de sentença, observado, se aplicável, o art. 509, § 2º, do CPC/2015.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 18 de abril de 2023(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

RECURSO ESPECIAL Nº 2.045.024 - SP (2022/0063479-0)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : LUIZ ANTONIO TONON - ESPÓLIO
ADVOGADO : TUANE VIRGINIA TONON PIRES DE FARIAS E OUTRO(S) - SP296967
RECORRIDO : FABIANO VALMOR CHINELATO
ADVOGADO : CARLOS ALBERTO GUERREIRO - SP278252

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de recurso especial interposto por LUIZ ANTONIO TONON - ESPÓLIO, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 29/4/2021.

Concluso ao gabinete em: 29/4/2022.

Ação: de resolução contratual c/c perdas e danos, ajuizada em 17/3/2017, por FABIANO VALMOR CHINELATO contra LUIZ ANTONIO TONON e sua esposa CARLA VIRGÍNIA SIQUEIRA GOMES TONON, alegando que firmara com LUIZ contrato de locação de imóvel e, ao optar por vendê-lo, deu ao réu o direito de preferência na compra. Aduziu, assim, que as partes firmaram instrumento particular de cessão de direitos de posse sobre o imóvel, acordando o pagamento de R$ 6.744.096,00, sendo uma parte paga na entrada e o restante de R$ 2.644.096,00 por meio de 3 imóveis que LUIZ afirmou serem de sua propriedade, os quais, contudo, não foram outorgados por escritura definitiva, o que era uma condição para a venda estabelecida no instrumento aludido. Requereu, assim, a imediata entrega do imóvel, em sede liminar, e, no mérito, a resolução contratual e a condenação do réu em danos materiais.

Sentença: o Juízo de primeiro grau (I) julgou parcialmente

procedentes os pedidos formulados na inicial, para declarar rescindido o contrato, em relação ao réu LUIZ; e (II) julgou extinto o processo, sem resolução de mérito, em relação à ré CARLA, com base no art. 485, VI, do CPC/2015 (e-STJ fl. 559).

Acórdão: o TJ/SP negou provimento à apelação interposta por LUIZ ANTONIO TONON – ESPÓLIO, nos termos da seguinte ementa:

> APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. Sentença que julgou procedente, em parte, a ação, para o efeito de declarar rescindido o contrato de cessão de direitos de posse. Inconformismo da parte ré. Diante da não apresentação de reconvenção, a restituição de valores pagos, deverá ser postulada em sede própria. Sentença mantida. Recurso não provido.
> (e-STJ fl. 641)

Recurso especial: alega violação dos arts. 489, § 1º, I, II, III e IV, §§ 2º e 3º, do CPC/2015; e 421, 421-A, III, 422 e 884 do CC/2002, além de dissídio jurisprudencial.

Sustenta ser "incontroverso o recebimento de valor da maior parte do contrato, conforme exaustivamente demonstrado acima. Ocorre que, ao declarar a rescisão do contrato de compra e venda de posse, é latente a necessidade de restituição das parcelas pagas" (e-STJ fl. 652).

Aduz que "em que pese a tese tenha sido ventilada nos autos desde o primeiro momento em que o Recorrente foi instado a se manifestar, o acórdão a quo persiste na tese de que o valor deveria ser postulado por vias próprias" (e-STJ fl. 652).

Requer, assim, o provimento do recurso especial, para reformar o acórdão recorrido, "determinando a restituição da parcela paga, devidamente corrigida, como condição para a reintegração de posse do imóvel objeto do contrato rescindido" (e-STJ fl. 660).

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/SP inadmitiu o recurso,

dando azo à interposição do AREsp 2.083.090/SP, provido para determinar a conversão em recurso especial (e-STJ fl. 809).

Petição de e-STJ fls. 732-733: protocolada por LUIZ ANTONIO TONON – ESPÓLIO, arguindo a falsidade do substabelecimento juntado por FABIANO (e-STJ fl. 724- 725).

Parecer do MPF: opinou pela improcedência do incidente de falsidade, sem a realização de exame pericial e pelo não conhecimento do recurso.

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 2.045.024 - SP (2022/0063479-0)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : LUIZ ANTONIO TONON - ESPÓLIO
ADVOGADO : TUANE VIRGINIA TONON PIRES DE FARIAS E OUTRO(S) - SP296967
RECORRIDO : FABIANO VALMOR CHINELATO
ADVOGADO : CARLOS ALBERTO GUERREIRO - SP278252

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS. ARGUIÇÃO DE FALSIDADE DE SUBSTABELECIMENTO. DOCUMENTO QUE NÃO TEM CARGA PROBATÓRIA. ARTS. 430 A 433 DO CPC/2015. APLICAÇÃO POR ANALOGIA. QUESTÃO DE IRREGULARIDADE NA REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL. INCIDÊNCIA DO ART. 76 DO CPC/2015. VÍCIO SANADO COM JUNTADA DE NOVA PROCURAÇÃO. CONTRARRAZÕES NÃO APRESENTADA. ARGUIÇÃO DE FALSIDADE PREJUDICADA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. CONTRATO EM QUE FOI CELEBRADA A PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. CONSEQUENTE RETORNO DAS PARTES AO ESTADO ANTERIOR. DETERMINAÇÃO DE RESTITUIÇÃO DA QUANTIA PAGA. POSSIBILIDADE. EFICÁCIA RESTITUTÓRIA.

1. Ação de resolução contratual c/c perdas e danos, ajuizada em 17/3/2017, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 29/4/2021 e concluso ao gabinete em 29/4/2022.

2. O propósito recursal é definir se a resolução judicial do contrato implica, de ofício, a restituição, pelo autor, dos valores pagos pelo réu, independentemente de reconvenção.

3. Incidente de falsidade de substabelecimento. A arguição de falsidade regulamentada pelos arts. 430 a 433 do CPC/2015 diz respeito à eventual falsidade de documento com conteúdo probatório. Por outro lado, a questão referente à irregularidade na representação processual da parte é regulamentada, precipuamente, pelo art. 76 do CPC/2015. Assim, na hipótese de alegação de falsidade de procuração ou substabelecimento, deve-se observar o art. 76 do CPC/2015, aplicando-se, apenas no que couber, os arts. 430 a 433 do CPC/2015, por analogia.

4. Na espécie, a consequência do reconhecimento da falsidade seria o desentranhamento das contrarrazões ao agravo (art. 76, § 2º, II, do CPC/2015), mas estas nem sequer foram apresentadas, de modo que restaria apenas a irregularidade na representação processual do recorrido, o que, de qualquer forma, já foi sanado, mediante a juntada de nova procuração. Portanto, fica prejudicada a falsidade arguida pelo recorrente.

5. A resolução judicial do contrato implica, de ofício, a restituição das partes ao estado anterior (eficácia restituitória contida no provimento jurisdicional).

6. Assim, uma vez decretada a resolução do contrato, deve o Juiz, independentemente de reconvenção ou provocação, determinar a restituição recíproca de todos os valores necessários para que as partes retornem ao estado anterior à avença – o que pode ser pleiteado em sede de liquidação de sentença, quando esta for omissa. Precedentes.
7. Hipótese em que foi declarada a resolução do contrato, mas o acórdão recorrido decidiu pela impossibilidade de restituição dos valores pagos, em razão da ausência de reconvenção.
8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido, para determinar, como consequência da resolução do contrato, o retorno das partes ao estado anterior, inclusive com a restituição dos valores pagos pelo recorrente, em quantia a ser apurada em liquidação de sentença, observado, se aplicável, o art. 509, § 2º, do CPC/2015.

RECURSO ESPECIAL Nº 2.045.024 - SP (2022/0063479-0)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : LUIZ ANTONIO TONON - ESPÓLIO
ADVOGADO : TUANE VIRGINIA TONON PIRES DE FARIAS E OUTRO(S) - SP296967
RECORRIDO : FABIANO VALMOR CHINELATO
ADVOGADO : CARLOS ALBERTO GUERREIRO - SP278252

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

O propósito recursal é definir se a resolução judicial do contrato implica, de ofício, a restituição, pelo autor, dos valores pagos pelo réu, independentemente de reconvenção.

1. DA FALSIDADE DO SUBSTABELECIMENTO

1. O recorrente LUIZ ANTONIO TONON – ESPÓLIO protocolou petição, alegando a falsidade documental do substabelecimento de e-STJ fls. 724-725, juntada pelo recorrido – FABIANO VALMOR CHINELATO.

2. Em primeiro lugar, destaca-se que a arguição de falsidade regulamentada pelos arts. 430 a 433 do CPC/2015 diz respeito à eventual falsidade de documento com conteúdo probatório. Por outro lado, a questão referente à irregularidade na representação processual da parte é regulamentada, precipuamente, pelo art. 76 do CPC/2015. Nesse sentido: REsp 991.539/MG, 3ª Turma, DJe 8/10/2008.

3. Desse modo, os arts. 430 a 433 do CPC/2015 podem ser aplicados na hipótese de alegação de falsidade de procuração ou substabelecimento, por analogia, apenas no que couber, por exemplo, quanto ao prazo de resposta, bem como para justificar a realização de perícia, se a parte que juntou o documento insistir em sua autenticidade.

4. No particular, após o fim do prazo para apresentar contrarrazões ao

agravo em recurso especial (e-STJ fl. 721), o agravado (recorrido) juntou apenas o substabelecimento e-STJ fls. 724-725, datado de 11/2/2022 e protocolado em 25/2/2022, no qual consta que a Dra. Isabel Cristina Sacute – então advogada do recorrido – substabeleceu, sem reserva de poderes, em favor do Dr. Carlos Alberto Guerreiro.

5. Sobreveio, então, a petição de e-STJ fls. 732-733, na qual o recorrente alega a falsidade desse substabelecimento, juntando certidão de óbito da Dra. Isabel (data de falecimento em 3/3/2022) e laudo particular.

6. Nos termos do art. 76, *caput*, do CPC/2015, "verificada a incapacidade processual ou a irregularidade da representação da parte, o juiz suspenderá o processo e designará prazo razoável para que seja sanado o vício".

7. O despacho de e-STJ fls. 773-774 determinou a intimação do recorrido FABIANO VALMOR CHINELATO, pessoalmente e na pessoa de seu novo advogado (Dr. Carlos Alberto Guerreiro), "para que, no prazo de 15 dias, se manifeste sobre o alegado pelo recorrente na petição de fls. 732-733 (e-STJ) e os documentos juntados às fls. 734- 752 (e-STJ), desde já esclarecendo quem será o seu advogado neste processo, juntando nova procuração, se necessário", bem como deu vista dos autos ao MPF.

8. O recorrido, então, esclareceu que o substabelecimento foi assinado pela Dra. Isabel, em 11/2/2022, quando ela estava internada em Hospital, tratando de um Câncer em fase terminal. Aduziu que o documento foi levado à Dra. Isabel para assinatura por meio de sua irmã Marcia Sacute, conforme declarações de e-STJ fls. 787-788.

9. De todo modo, o recorrido juntou nova procuração (e-STJ fl. 786), por meio da qual constituiu diretamente o Dr. Carlos Alberto Guerreiro, como seu advogado.

10. Registra-se que, diante da atual situação dos autos, não há necessidade de discutir eventual falsidade do substabelecimento de e-STJ fls. 724-725, razão pela qual é dispensável a realização de perícia.

11. Com efeito, o substabelecimento foi juntado pelo recorrido após o transcurso do prazo para apresentar contrarrazões ao agravo em recurso especial.

12. O reconhecimento da falsidade do substabelecimento e eventual descumprimento de determinação para sanar o vício pelo recorrido resultaria, no particular, apenas no desentranhamento das contrarrazões, na forma do art. 76, § 2º, II, do CPC/2015.

13. Ocorre que, na hipótese dos autos, nem sequer foram apresentadas contrarrazões pelo recorrido, de modo que, eventual falsidade no substabelecimento apenas ensejaria a irregularidade na sua representação processual (diante do óbito da advogada anterior – art. 313, § 3º, do CPC/2015), o que, de qualquer forma, já foi sanado pelo recorrido, mediante a juntada da nova procuração de e-STJ fl. 786, constituindo o Dr. Carlos Alberto Guerreiro, como seu patrono.

14. Registra-se, ainda, a ausência de qualquer prejuízo ao recorrente, uma vez que o seu agravo já foi provido para determinar a conversão deste no presente recurso especial (e-STJ fl. 809).

15. Portanto, na espécie, fica prejudicada a arguição, feita pelo recorrente na petição de e-STJ fls. 732-733, de falsidade do substabelecimento de e-STJ fls. 724-725, diante, sobretudo, da nova procuração juntada pelo recorrido (e-STJ fl. 786).

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF

16. O recorrente alega que o acórdão recorrido ofendeu os arts. 489,

§ 1º, I, II, III e IV, §§ 2º e 3º, do CPC/2015. No entanto, não há, nas razões de seu recurso especial, a efetiva demonstração de como os referidos dispositivos teriam sido violados pelo Tribunal de origem.

17. Desse modo, o recurso especial, no ponto, não merece ser conhecido, por incidência da Súmula 284/STF.

3. DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO E DO CONSEQUENTE RETORNO DAS PARTES AO ESTADO ANTERIOR

18. No âmbito dos contratos firmados sob a égide do Código Civil, "a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos" (art. 475).

19. Segundo as lições de Paulo Lôbo, "resolver o contrato é extingui-lo com efeitos retroativos (*ex tunc*), por ato ou pedido judicial de uma das partes, em virtude do inadimplemento da outra. A resolução é a modalidade mais forte de extinção voluntária, porque atinge todos os efeitos do contrato, desde sua constituição. A resolução é possível quando a irreversibilidade do tempo não impedir a desconstituição total do contrato, desde seu início. Com a resolução, há restituição recíproca das prestações já feitas, mas a parte prejudicada tem direito às penalidades contratuais e às perdas e danos" (Direito civil: contratos. v. 3. 8. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022, p. 190).

20. A resolução do contrato implica, como consequência direta, a restituição das partes ao estado anterior (*status quo ante*). Portanto, ela apaga, "*ex tunc*, todos os efeitos, e o negócio jurídico é tratado como se nunca tivesse existido" (MIRANDA, Pontes de. Tratado de direito privado: parte especial, tomo XXV. Atualizado por Nelson Nery Jr. e Rosa Maria de Andrade Nery. São Paulo:

Revista dos Tribunais, 2012, p. 429).

21. Ao analisar a eficácia da sentença nessa situação, ensina Pontes de Miranda que "com a resolução ou resilição do negócio jurídico bilateral, o devedor, que recebeu, como o credor que algo recebera, tem de restituir. [...] uma vez que houve o exercício do direito de resolução, ou de resilição, se desconstituem as relações jurídicas e se manda que se restituam os bens que foram prestados ou contraprestados". Ademais, "se não restituiu, porque não pode (*e.g.,* impossibilitou-se a prestação de restituição, ou terceiro adquiriu a propriedade), tem de indenizar" (*Ibid.,* p. 434-436).

22. Desse modo, "decretada a resolução do contrato de promessa de compra e venda, deve o juiz, ainda que não tenha sido expressamente provocado pela parte interessada, determinar a restituição, pelo promitente vendedor, das parcelas do preço pagas pelos promitentes compradores" (REsp 1.286.144/MG, 3ª Turma, DJe 1/4/2013).

23. De fato, "conforme entendimento pacificado no âmbito das Turmas que integram a Segunda Seção desta Corte Superior, a rescisão judicial do contrato de compra e venda implica, *ex officio*, a restituição das partes ao estado anterior (eficácia restituitória contida no provimento jurisdicional), razão por que não ofende a coisa julgada a inclusão, na conta de liquidação, dos valores pagos pelo comprador" (AgRg no REsp 1.289.600/TO, 3ª Turma, DJe 17/12/2014).

24. No mesmo sentido: REsp 500.038/SP, 4ª Turma, DJ 25/8/2003; e REsp 300.721/SP, 4ª Turma, DJ 29/10/2001.

25. Além disso, "o credor, da mesma forma e em decorrência do mesmo pedido de resolução, também possui o direito ao recebimento de eventuais prestações entregues ao devedor", sendo essa, inclusive, a razão pela qual tem o devedor a obrigação de restituir o imóvel (REsp 1.286.144/MG, 3ª

Turma, DJe 1/4/2013).

26. Conforme a jurisprudência desta Corte, o retorno das partes ao estado anterior à avença, como consequência da resolução do contrato, acarreta a restituição pelo vendedor ao comprador das parcelas pagas por este, bem como a indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem (desde a data em que a posse lhe foi transferida).

27. Nessa linha: REsp 1.471.838/PR, 3ª Turma, DJe 26/6/2015; AgInt no AREsp 191.430/DF, 4ª Turma, DJe 14/3/2017; REsp 1.791.837/DF, 3ª Turma, DJe 19/11/2020; REsp 963.073/DF, 3ª Turma, DJe 16/4/2012; AgInt nos EDcl no AREsp 1.657.021/SP, 4ª Turma, DJe 24/9/2020.

28. Assim, "ao estabelecer como devem as partes retornar à situação anterior, dando a cada um o que é de seu direito, o juiz, à luz do ordenamento jurídico, das cláusulas contratuais e dos fatos da causa, deve verificar os prejuízos que cada contratante sofreu e determinar sejam indenizados, em nome do princípio da vedação ao enriquecimento ilícito [art. 884 do CC/2002]" (AgInt nos EDcl no REsp 1.909.532/CE, 4ª Turma, DJe 1º/12/2021).

29. Em síntese, decretada a resolução do contrato, o Juiz deve, de ofício, ou seja, independentemente de reconvenção ou provocação, restituir as partes ao estado anterior, determinando a restituição recíproca de todos os valores necessários para tanto.

30. Por sua vez, se a sentença for omissa, podem as partes, em sede de liquidação de sentença, pleitear a restituição recíproca dos valores gastos em razão do contrato resolvido, de forma a alcançar o *status quo ante*, observado, quando cabível, o art. 509, § 2º, do CPC/2015 (que dispensa a liquidação quando a apuração do valor depender de mero cálculo aritmético).

4. DA HIPÓTESE DOS AUTOS

31. Conforme delineado pelas instâncias de origem, as partes celebraram contrato de cessão de direitos de posse sobre imóvel de propriedade do recorrido FABIANO, no qual ficou também pactuada a promessa de compra e venda do bem ao recorrente LUIZ.

32. Nesse contrato, ficou estabelecido que LUIZ pagaria um valor de entrada e a quantia restante seria paga pela entrega de três imóveis.

33. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados pelo autor recorrido (FABIANO), para "declarar rescindido o contrato supracitado" (e-STJ fl. 559), fundamentando que "houve inadimplemento contratual, e portanto, o autor tem o direito de resolver o contrato com a restituição do *status quo* anterior, conforme claramente preceitua artigo 475 do Código Civil" (e-STJ fl. 559).

34. O recorrente (ESPÓLIO DE LUIZ) opôs embargos de declaração, alegando que a "sentença recorrida não apreciou questão relevante, pois ao declarar rescindido o contrato entabulado entre as partes, o retorno ao 'status quo ante' envolve obrigação bilateral de ambos. A do autor, ora embargado, a obrigação de devolver a importância até então recebida como parte de pagamento do preço (R$4.100.000,00) e, de do lado do réu, ora embargante, a obrigação de restituir a posse do imóvel objeto do contrato rescindido" (e-STJ fl. 566).

35. O Juízo de primeiro grau, contudo, rejeitou os embargos, em relação a esse ponto (e-STJ fl. 574).

36. Por sua vez, o Tribunal de origem, quanto ao valor pago pelo recorrente a título de entrada, consignou ter sido reconhecido pela parte autora que "houve, de fato, o pagamento parcial de R$ 3.630.000,00" (e-STJ fl. 643).

37. No entanto, o acórdão recorrido decidiu que não é possível

analisar a restituição desses valores, porquanto o recorrente não apresentou reconvenção formulando tal pedido.

38. Ocorre que, como visto, uma vez decretada a resolução do contrato, o Juiz deve, de ofício, ou seja, independentemente de reconvenção ou provocação, determinar a restituição recíproca de todos os valores necessários para que as partes retornem ao estado anterior à avença – o que pode ser pleiteado em sede de liquidação de sentença, quando esta for omissa.

39. Registra-se, contudo, que a restituição dos valores pagos não se trata de "condição" para a reintegração do imóvel objeto do contrato resolvido, como mencionado pelo recorrente (e-STJ fl. 660), basta que ambas as partes requeiram o que lhe for devido para o retorno do *status quo ante*, em fase de liquidação.

40. Portanto, o recurso especial, no ponto, merece ser provido, para determinar, como consequência da resolução do contrato, o retorno das partes ao estado anterior, inclusive com a restituição, pelo recorrido ao recorrente, dos valores pagos por este em razão da avença resolvida.

5. DO DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL

41. Diante da análise do mérito em que foi acolhida, no ponto, a pretensão do recorrente, fica prejudicada a divergência jurisprudencial.

6. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, DOU-LHE PROVIMENTO, para determinar, como consequência da resolução do contrato, o retorno das partes ao estado anterior, inclusive com a restituição dos valores pagos pelo recorrente, em quantia a ser apurada em

liquidação de sentença, observado, se aplicável, o art. 509, § 2º, do CPC/2015.

Deixo de majorar os honorários advocatícios, em virtude do provimento do recurso especial (AgInt nos EREsp 1.539.725/DF, Segunda Seção, DJe 19/10/2017).

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2022/0063479-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.045.024 / SP**

Números Origem: 10233925020178260100 20210000121941

PAUTA: 18/04/2023 JULGADO: 18/04/2023

Relatora
Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. ALEXANDRE ESPINOSA BRAVO BARBOSA

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	LUIZ ANTONIO TONON - ESPÓLIO
ADVOGADO	:	TUANE VIRGINIA TONON PIRES DE FARIAS E OUTRO(S) - SP296967
RECORRIDO	:	FABIANO VALMOR CHINELATO
ADVOGADO	:	CARLOS ALBERTO GUERREIRO - SP278252

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel - Direito de Preferência

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, deu-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.