



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2299860 - SC (2023/0050499-8)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : DELCIO DE OLIVEIRA
ADVOGADO : JUCEMAR RAMPINELLI - SC017493
AGRAVADO : ECOVILLAGE URBANO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADO : FERNANDO DIAS PESENTI - SC016977

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO DO CONTRATO INCONTROVERSO. APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. No presente caso, a Corte de origem firmou seu convencimento no sentido de afastar a teoria do adimplemento substancial, com base nas provas produzidas nos autos e no contrato firmado entre as partes. De acordo com a orientação do Superior Tribunal de Justiça, não há como acolher a pretensão recursal que demande o reexame dos aspectos fáticos e probatórios da causa e/ou a interpretação de cláusulas contratuais, com vistas a modificar a conclusão exarada pelo Tribunal de origem, ante os óbices dispostos nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. Agravo interno improvido.

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 08/08/2023 a 14/08/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 14 de agosto de 2023.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2299860 - SC (2023/0050499-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : DELCIO DE OLIVEIRA
ADVOGADO : JUCEMAR RAMPINELLI - SC017493
AGRAVADO : ECOVILLAGE URBANO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADO : FERNANDO DIAS PESENTI - SC016977

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO DO CONTRATO INCONTROVERSO. APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRADO INTERNO IMPROVIDO.

1. No presente caso, a Corte de origem firmou seu convencimento no sentido de afastar a teoria do adimplemento substancial, com base nas provas produzidas nos autos e no contrato firmado entre as partes. De acordo com a orientação do Superior Tribunal de Justiça, não há como acolher a pretensão recursal que demande o reexame dos aspectos fáticos e probatórios da causa e/ou a interpretação de cláusulas contratuais, com vistas a modificar a conclusão exarada pelo Tribunal de origem, ante os óbices dispostos nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por **Délcio de Oliveira** em contrariedade à decisão proferida por esta relatoria, assim ementada (e-STJ, fl. 511):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO DO CONTRATO INCONTROVERSO. APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRADO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

Em suas razões (e-STJ, fls. 518-526), o agravante alega, em síntese, que deve ser aplicada ao presente caso a teoria do adimplemento substancial, tendo em vista que pagou quase 70% do valor do contrato.

Salienta, ademais, que a análise da questão não implica em revolvimento de fatos e provas.

Requer, por fim, a reconsideração da decisão monocrática ou sua reforma pela Turma julgadora.

Impugnação apresentada (e-STJ, fls. 531-537).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões expendidas são insuficientes para a reconsideração da decisão impugnada.

No que concerne à ocorrência do adimplemento substancial, o TJSC dirimiu a controvérsia sob os seguintes aspectos (e-STJ, fls. 328-329):

Defende ainda o apelante a ocorrência de adimplemento substancial do contrato, pois teria realizado cerca de 68% do pagamento total do terreno adquirido.

É sabido que a teoria do adimplemento substancial tem amplo acolhimento nesta Corte e, comisso, através das provas trazidas pelo apelante é possível sua utilização.

Diante disso, verifica-se que a aplicabilidade da teoria do adimplemento substancial do contrato impõe como imprescindível que o comprador demonstre o cumprimento de parcela significativa do total da obrigação.

Consoante a exegese jurisprudencial, isto significa o pagamento de valores superiores a oitenta por cento do avençado.

(...)

In casu, no entanto, a parte apelante aduz ter adimplido apenas o percentual aproximado de 68% do total da obrigação, valor abaixo daquele aceito por este Tribunal, visto que para ser considerado o adimplemento substancial deve ser comprovado o pagamento de no mínimo 80% do valor total da obrigação.

Com efeito, observa-se que a Corte de origem firmou seu convencimento no sentido de afastar do caso em comento a teoria do adimplemento substancial, com base nas provas produzidas nos autos e no contrato firmado entre as partes.

Contudo, apesar do esforço argumentativo da parte agravante, de acordo com a orientação do Superior Tribunal de Justiça, não há como acolher a pretensão recursal que demande o reexame dos aspectos fáticos e probatórios da causa e/ou a interpretação de cláusulas contratuais, com vistas a modificar a conclusão exarada pelo Tribunal de origem, ante os óbices dispostos nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

À guisa de exemplo:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO

MONITÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. Além de o aresto recorrido estar em harmonia com a orientação jurisprudencial adotada por esta Colenda Corte, no que tange ao preenchimento dos pressupostos necessários para o ajuizamento do feito monitório, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ, incorre no óbice contido na Súmula 7/STJ a pretensão voltada para derruir a conclusão a que chegou a Corte estadual para tanto.

2. Para superar as premissas sobre as quais se apoiou a Corte estadual, a fim de se reconhecer a aplicabilidade da teoria do adimplemento substancial do contrato, mister seria o revolvimento das provas constantes dos autos, a serem interpretadas de acordo com os contratos firmados entre as partes, hipótese vedada na presente esfera recursal, ante os óbices das Súmulas 05 e 7/STJ.

3. Emprego do óbice contido na Súmula 283/STF à tese relacionada com a impossibilidade de as parcelas de empréstimo superarem o percentual de 30% sobre a remuneração percebida pela parte.

4. Estando o entendimento adotado pela Corte de origem - quanto à constituição da devedora em mora - em harmonia com a orientação jurisprudencial adotada por esta Colenda Corte, há de incidir o óbice contido na Súmula 83/STJ.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.194.915/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 31/3/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CITAÇÃO POR EDITAL. VALIDADE. MEIOS NECESSÁRIOS. ESGOTAMENTO. LOCALIZAÇÃO DO RÉU. SÚMULA Nº 7/STJ. TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL. AFASTAMENTO. REVISÃO. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Na hipótese, modificar o entendimento do tribunal de origem, no tocante à ausência de nulidade da citação por edital em virtude do cumprimento de todas as diligências necessárias para citação pessoal do réu, ensejaria a revisão do conteúdo fático-probatório dos autos, o que atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ.

3. No caso em apreço, alterar a conclusão do tribunal local acerca da não adoção da teoria do adimplemento substancial demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusula contratual, procedimentos obstados pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.913.017/CE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/5/2022, DJe de 2/6/2022.)

Desse modo, tendo em vista que as ponderações feitas no presente agravo

interno não são capazes de alterar o convencimento anteriormente manifestado, permanece íntegra a decisão agravada.

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 manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.299.860 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0050499-8

Número de Origem:

03015919320158240020 3015919320158240020 50073920220208240020

Sessão Virtual de 08/08/2023 a 14/08/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DELCIO DE OLIVEIRA

ADVOGADO : JUCEMAR RAMPINELLI - SC017493

AGRAVADO : ECOVILLAGE URBANO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADO : FERNANDO DIAS PESENTI - SC016977

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DELCIO DE OLIVEIRA

ADVOGADO : JUCEMAR RAMPINELLI - SC017493

AGRAVADO : ECOVILLAGE URBANO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADO : FERNANDO DIAS PESENTI - SC016977

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 08/08/2023 a 14/08/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de agosto de 2023

