

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.590.479 - RJ (2016/0064993-1)**

**RELATOR** : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**  
**RECORRENTE** : SIDNEI GONZALEZ DOS SANTOS  
**ADVOGADOS** : IVAN LUIS NUNES FERREIRA E OUTRO(S)  
VIRGILIO MATHIAS DOS SANTOS E OUTRO(S)  
**RECORRENTE** : JOAQUIM DE ARRUDA FALCAO NETO  
**RECORRENTE** : JOAO PONTUAL DE ARRUDA FALCAO  
**ADVOGADO** : CARLOS MÁRIO DA SILVA VELLOSO E OUTRO(S)  
**RECORRIDO** : OS MESMOS

**EMENTA**

RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONDOMÍNIO DE FATO SOBRE IMÓVEL. ALIENAÇÃO POR UM DOS CONDÔMINOS. RETENÇÃO DA COTA-PARTE DO OUTRO. DANOS EMERGENTES E LUCROS CESSANTES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. REJULGAMENTO DO RECURSO EM ACLARATÓRIOS. IMPOSSIBILIDADE. ALEGAÇÃO DE MÁ VALORAÇÃO DA PROVA E DA EXISTÊNCIA DE FATO INCONTROVERSO. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS. SÚMULA N. 7/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. MORA *EX RE*. VENCIMENTO DA OBRIGAÇÃO. DEPÓSITO PELOS RÉUS DE PARTE DA PRETENSÃO AUTURAL. RECONHECIMENTO DO PEDIDO. EXTINÇÃO DO FEITO COM JULGAMENTO DO MÉRITO. ALEGAÇÃO DE OFENSA AOS ARTS. 884 E 1.315 DO CÓDIGO CIVIL. SÚMULA N. 284/STF. ENCARGOS DE SUCUMBÊNCIA. READEQUAÇÃO.

1. É descabida a alegação de negativa de prestação jurisdicional se a Corte de origem examinou e decidiu, de forma motivada e suficiente, as questões que delimitaram a controvérsia.

2. Não há julgamento *extra petita* quando o pedido e a causa de pedir submetidos ao Tribunal *a quo* e extraídos com base na interpretação lógico-sistemática da inicial e das razões recursais ajustam-se plenamente à natureza do provimento conferido à parte pelo julgado.

3. À míngua da ocorrência de julgamento *extra petita*, a modificação do julgado em embargos declaratórios configura verdadeiro rejulgamento do recurso, o que não se amolda aos limites do art. 535 do CPC/1973.

4. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ se o acolhimento da tese recursal reclamar o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos.

5. Os juros de mora nas obrigações positivas e líquidas (*mora ex re*) fluem a partir do vencimento, ainda que se trate de responsabilidade contratual.

6. O depósito pelos réus, no curso da lide, da pretensão deduzida pelo autor caracteriza reconhecimento do pedido, situação prevista no art. 269, II, do CPC/1973.

7. Incide o óbice previsto na Súmula n. 284 do STF na hipótese em que a deficiência da fundamentação do recurso não permite a exata compreensão da controvérsia.

# *Superior Tribunal de Justiça*

8. Recurso especial de SIDNEI GONZALEZ DOS SANTOS parcialmente conhecido e parcialmente provido, readequada a distribuição dos ônus sucumbenciais. Recurso especial de JOAQUIM DE ARRUDA FALCÃO NETO E OUTRO não conhecido.

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso especial interposto por Sidnei Gonzalez dos Santos e não conhecer do recurso interposto por Joaquim de Arruda Falcão Neto e Outro, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Impedido o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.

Dr(a). IVAN LUIS NUNES FERREIRA, pela parte RECORRENTE: SIDNEI GONZALEZ DOS SANTOS

Dr(a). CARLOS MÁRIO DA SILVA VELLOSO, pela parte RECORRENTE: JOAQUIM DE ARRUDA FALCAO NETO e JOAO PONTUAL DE ARRUDA FALCAO

Brasília (DF), 14 de junho de 2016(Data do Julgamento)

**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Relator

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.590.479 - RJ (2016/0064993-1)**

**RELATOR** : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**  
**RECORRENTE** : **SIDNEI GONZALEZ DOS SANTOS**  
**ADVOGADOS** : **IVAN LUIS NUNES FERREIRA E OUTRO(S)**  
**VIRGILIO MATHIAS DOS SANTOS E OUTRO(S)**  
**RECORRENTE** : **JOAQUIM DE ARRUDA FALCAO NETO**  
**RECORRENTE** : **JOAO PONTUAL DE ARRUDA FALCAO**  
**ADVOGADO** : **CARLOS MÁRIO DA SILVA VELLOSO E OUTRO(S)**  
**RECORRIDO** : **OS MESMOS**

**RELATÓRIO**

**O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:**

Na origem, SIDNEI GONZALEZ DOS SANTOS ajuizou ação ordinária em desfavor de JOÃO PONTUAL DE ARRUDA FALCÃO e JOAQUIM DE ARRUDA FALCÃO, objetivando ser indenizado dos danos materiais e lucros cessantes decorrentes da venda de um imóvel que detinha em sociedade de fato com os réus, que não lhe comunicaram a venda nem lhe repassaram a cota-parte do preço.

O feito foi contestado, houve depósito judicial do valor que os réus reconheceram devido e foi apresentada reconvenção para cobrança de 50% das despesas havidas com a venda (despesas cartorárias, imposto de transmissão, corretagem e imposto de renda sobre ganho de capital).

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para determinar aos réus, de forma solidária, o pagamento de R\$ 257.500,00 ao autor, correspondentes a 50% do valor de venda do imóvel, a serem corrigidos monetariamente pelos índices da Corregedoria-Geral da Justiça desde 25.9.2009 e acrescidos de juros legais desde a citação. Ante a sucumbência recíproca, determinou o rateio das custas e a compensação dos honorários. Também acolheu em parte o pedido reconvenicional, apenas excluindo o valor referente ao ganho de capital. Condenou o reconvido nas custas processuais e honorários de sucumbência de 10% sobre o valor da condenação.

Opostos embargos de declaração, foram parcialmente acolhidos para se fixar como

termo *ad quem* da fluência da correção monetária e dos juros de mora a data do depósito em juízo.

Ambas as partes apelaram, tendo o relator, monocraticamente, negado provimento ao apelo do autor e provido em parte o dos réus para declarar a extinção do feito principal sem resolução do mérito, em face da perda superveniente do objeto da demanda, em razão do depósito judicial. A decisão recebeu a seguinte ementa:

**"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. IRRESIGNAÇÃO DO AUTOR E DO RÉU. PLEITO AUTURAL DE INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES RELATIVOS AOS ALUGUÉIS E A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA QUE NÃO MERECE PROSPERAR. ISSO PORQUE, NÃO RESTOU COMPROVADO NOS AUTOS OS DANOS ALEGADOS NA INICIAL, ÔNUS QUE INCUMBIA AO AUTOR ORA APELANTE, CONSOANTE O DISPOSTO NO ARTIGO 333, INCISO I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. NO QUE SE REFERE À INCIDÊNCIA DOS JUROS E DA CORREÇÃO MONETÁRIA DEVIDOS PELOS RÉUS, CORRETAMENTE ESTABELECEU O JUÍZO *AD QUO* O TERMO INICIAL DOS JUROS, POSTO QUE TAIS ENCARGOS DEVERÃO INCIDIR A PARTIR DA MORA DO DEVEDOR PARA PAGAMENTO DA METADE DO VALOR DO IMÓVEL. O PEDIDO DOS RÉUS DE REEMBOLSO RELATIVO AO GANHO DE CAPITAL NÃO POSSUI QUALQUER RESPALDO. O GANHO DE CAPITAL NÃO DIZ RESPEITO AO AUTOR, CABENDO AOS RÉUS ARCAREM COM TAL DESPESA. OBSERVA-SE QUE ASSISTE RAZÃO AOS RÉUS NO QUE SE REFERE À PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO DA PRESENTE, UMA VEZ QUE O DEPÓSITO FEITO POR ELAS QUITOU O VALOR CORRESPONDENTE A METADE DO IMÓVEL AO QUAL FAZ JUS O AUTOR. ENTRETANTO, TAL DEPÓSITO SOMENTE OCORREU APÓS O AJUIZAMENTO DA PRESENTE, EM RAZÃO DA INADIMPLÊNCIA DOS RÉUS. DESSA FORMA, OS ÔNUS SUCUMBENCIAIS PERMANECEM RECÍPROCOS. NO QUE CONCERNE AO REQUERIMENTO DOS RÉUS DA CONDENAÇÃO DO AUTOR POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ, VÊ-SE QUE OS FATOS FORAM REGULARMENTE RELATADOS NA INICIAL PELO AUTOR, EM CONSONÂNCIA COM A PROVA DOCUMENTAL POR ELE CARREADA AOS AUTOS, NÃO SENDO APLICÁVEL À HIPÓTESE QUALQUER DAS DISPOSIÇÕES DO ARTIGO 17 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. **DESPROVIMENTO** DA APELAÇÃO AUTURAL E **PARCIAL PROVIMENTO** AO APELO DOS RÉUS, NA FORMA DO ARTIGO 557, § 1º-A, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, PARA DECLARAR A EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO EM FACE DA PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO DA DEMANDA PRINCIPAL, NA FORMA DO ARTIGO 267, VI DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, MANTENDO-SE NO MAIS A SENTENÇA RECORRIDA."**

A decisão foi impugnada por agravo das duas partes, tendo a 14ª Câmara Cível do TJRJ, por unanimidade, dado parcial provimento ao agravo do autor para determinar nova avaliação do imóvel e desprovido o dos réus. O colegiado, de ofício, alterou o termo inicial dos juros de mora para a data do evento danoso. O acórdão foi assim ementado:

# Superior Tribunal de Justiça

"AGRAVOS INTERNOS EM APELAÇÃO CIVIL. FINALIDADE: SUBMETER A DECISÃO MONOCRÁTICA À APRECIÇÃO DO COLEGIADO, CASO ESTE RELATOR NÃO EXERÇA O JUÍZO DE RETRATAÇÃO NO SENTIDO DE DAR PROVIMENTO AOS PRESENTES RECURSOS, CONFORME TODAS AS RAZÕES DESTACADAS EM SUAS PEÇAS RECURSAIS. RECURSO DO PRIMEIRO AGRAVANTE QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO. RECURSO DO SEGUNDO AGRAVANTE QUE SE NEGA PROVIMENTO. ALTERAÇÃO DE OFÍCIO DO TERMO A *QUO* DA INCIDÊNCIA DOS JUROS DE MORA, NOS MOLDES DO ENUNCIADO Nº 161 DAS SÚMULAS DESTES TJRJ."

O acórdão desafiou o oferecimento de embargos declaratórios por ambas as partes, tendo o Tribunal *a quo*, após abrir a oportunidade para impugnação recíproca, rejeitado os aclaratórios do autor e acolhido, em parte e com efeitos infringentes, os declaratórios dos réus a fim de excluir do julgado a determinação de nova avaliação do imóvel e restabelecer a data da citação como termo inicial dos juros de mora. O aresto recebeu esta ementa:

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ALEGAÇÃO DE JULGAMENTO EXTRA PETITA E CONTRADIÇÃO. OCORRÊNCIA. ACLARATÓRIOS DO SEGUNDO EMBARGANTE QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO. ACLARATÓRIOS DO PRIMEIRO EMBARGANTE QUE SE NEGA PROVIMENTO."

Ambas as partes interpuseram recurso especial.

O recurso do autor foi interposto com amparo na alínea "a" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal e suscita preliminar de negativa de prestação jurisdicional e, no mérito, alegação de ofensa aos seguintes artigos: (a) 128, 460, 475-A e 535 do CPC/1973, pelo indevido re julgamento da apelação da parte adversa, à minguada de julgamento *extra petita*; (b) 402 do Código Civil, por serem devidos os lucros cessantes; (c) 131, 333 e 334 do CPC/1973, por se desconsiderar fato incontroverso nos autos e não se valorar adequadamente a prova oral produzida; (d) 397, 398 e 405 do Código Civil, em razão do termo inicial dos juros de mora; e (d) 269, II, do CPC/1973, pela indevida extinção da ação principal sem julgamento de mérito, por falta superveniente de interesse de agir.

Os réus, igualmente, ampararam seu recurso especial na alínea "a" do permissivo constitucional e apontaram violação dos arts. 884 e 1.315 do Código Civil, por não ter sido o autor/reconvindo condenado ao pagamento de parte do ganho de capital sobre a valorização do imóvel; e do art. 20 e parágrafo único do art. 21, ambos do CPC/1973, ao fundamento de que não houve sucumbência recíproca na ação principal, devendo os ônus da sucumbência ser

# *Superior Tribunal de Justiça*

atribuídos exclusivamente ao autor.

Oferecidas as respectivas contrarrazões, o recurso especial do autor foi admitido e negado seguimento ao recurso dos réus.

Foi interposto agravo em recurso especial, a que dei provimento para melhor exame da matéria.

É o relatório.



RECURSO ESPECIAL Nº 1.590.479 - RJ (2016/0064993-1)

EMENTA

RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONDOMÍNIO DE FATO SOBRE IMÓVEL. ALIENAÇÃO POR UM DOS CONDÔMINOS. RETENÇÃO DA COTA-PARTE DO OUTRO. DANOS EMERGENTES E LUCROS CESSANTES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. REJULGAMENTO DO RECURSO EM ACLARATÓRIOS. IMPOSSIBILIDADE. ALEGAÇÃO DE MÁ VALORAÇÃO DA PROVA E DA EXISTÊNCIA DE FATO INCONTROVERSO. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS. SÚMULA N. 7/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. MORA *EX RE*. VENCIMENTO DA OBRIGAÇÃO. DEPÓSITO PELOS RÉUS DE PARTE DA PRETENSÃO AUTORAL. RECONHECIMENTO DO PEDIDO. EXTINÇÃO DO FEITO COM JULGAMENTO DO MÉRITO. ALEGAÇÃO DE OFENSA AOS ARTS. 884 E 1.315 DO CÓDIGO CIVIL. SÚMULA N. 284/STF. ENCARGOS DE SUCUMBÊNCIA. READEQUAÇÃO.

1. É descabida a alegação de negativa de prestação jurisdicional se a Corte de origem examinou e decidiu, de forma motivada e suficiente, as questões que delimitaram a controvérsia.

2. Não há julgamento *extra petita* quando o pedido e a causa de pedir submetidos ao Tribunal *a quo* e extraídos com base na interpretação lógico-sistemática da inicial e das razões recursais ajustam-se plenamente à natureza do provimento conferido à parte pelo julgado.

3. À míngua da ocorrência de julgamento *extra petita*, a modificação do julgado em embargos declaratórios configura verdadeiro rejuízo do recurso, o que não se amolda aos limites do art. 535 do CPC/1973.

4. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ se o acolhimento da tese recursal reclamar o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos.

5. Os juros de mora nas obrigações positivas e líquidas (*mora ex re*) fluem a partir do vencimento, ainda que se trate de responsabilidade contratual.

6. O depósito pelos réus, no curso da lide, da pretensão deduzida pelo autor caracteriza reconhecimento do pedido, situação prevista no art. 269, II, do CPC/1973.

7. Incide o óbice previsto na Súmula n. 284 do STF na hipótese em que a deficiência da fundamentação do recurso não permite a exata compreensão da controvérsia.

8. Recurso especial de SIDNEI GONZALEZ DOS SANTOS parcialmente conhecido e parcialmente provido, readequada a distribuição dos ônus sucumbenciais. Recurso especial de JOAQUIM DE ARRUDA FALCÃO NETO E OUTRO não conhecido.

**VOTO**

**O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (Relator):**

Cuida-se, na origem, de ação indenizatória por terem os réus vendido imóvel, detido em condomínio de fato pelas partes, sem que fosse comunicada a venda ao autor e sem que lhe fosse repassado o montante que lhe cabia. O autor postulou o pagamento de danos emergentes, representados pela metade do valor da venda, acrescida de juros e correção monetária e lucros cessantes, equivalentes à metade do valor dos aluguéis no período de outubro de 2007 a maio de 2011, por não ter tido disponibilidade do bem, e ao valor médio da valorização de um imóvel no Rio de Janeiro entre o recebimento da primeira parcela da venda do imóvel e seu efetivo pagamento, devendo os valores dos lucros cessantes ser apurados em liquidação de sentença.

Os réus reconheceram o condomínio de fato sobre o imóvel e depositaram em juízo o valor correspondente à metade do preço da venda, com os acréscimos de investimento bancário por eles feito. Contestaram os lucros cessantes e apresentaram reconvenção, postulando a condenação do autor ao pagamento da metade das despesas feitas quando da alienação do bem.

Segundo o delineamento fático soberanamente moldado pelas instâncias de origem, o autor e o primeiro réu mantiveram uma sociedade de fato, voltada ao desenvolvimento e administração de projetos por meio do Instituto Mobiliza de Educação, Cultura e Cidadania, e adquiriram, no ano de 2001, em conjunto, mas em nome do segundo réu (filho do primeiro réu), a sala comercial onde sediado o instituto. Em 2007, foi extinta a sociedade e mantido o condomínio de fato sobre o bem imóvel, tendo as partes decidido vendê-lo, passando ambas a providenciar avaliações imobiliárias para definição do preço, porquanto ausente consenso a respeito.

Em 15.9.2009, o segundo réu cedeu a integralidade do imóvel ao primeiro réu.

Foi firmada uma promessa de compra e venda com terceiro em 25.9.2009, pelo valor de R\$ 515.000,00, sendo pagos nesse ato, ao segundo réu, R\$ 463.500,00 e ficando R\$ 51.500,00 para ser entregues quando da assinatura da escritura pública de compra e venda, ocorrida em 11.5.2011. Todavia, nenhum valor foi repassado ao autor, ao argumento de que se recusara a recebê-lo.

A sentença entendeu provada a concordância do autor com a venda do imóvel pelo preço de R\$ 515.000,00, porém afastou a existência de mora de sua parte pela ausência de



# Superior Tribunal de Justiça

provas de que tivesse ciência da data do recebimento de qualquer pagamento e de que lhe tenha sido colocado à disposição o valor que lhe era devido, ônus que recaía sobre os réus. Como também o autor não se desincumbira de interpelar os réus, o magistrado fixou a data da citação para constituir estes últimos em mora. Deferiu o pedido de pagamento da metade do valor recebido pelos réus, com correção monetária a partir dos respectivos recebimentos e juros de mora contados da citação. Indeferiu os lucros cessantes por falta de prova de que o autor fora privado do uso do imóvel, de que o deixara de alugar a algum interessado e de que ocorrera valorização no preço dos imóveis similares e na mesma localização. Por outro lado, acolheu em parte o pedido reconvenicional, afastando apenas a parcela do ganho de capital por não dizer respeito ao autor.

Em aclaratórios, fixou como termo *ad quem* da fluência da correção monetária e dos juros moratórios a data do depósito.

Ao julgar monocraticamente as apelações, o relator manteve a improcedência dos lucros cessantes por falta de provas e acolheu pedido dos réus para reconhecer a perda superveniente do objeto da ação principal em razão do depósito feito, julgando extinto o processo sem exame do mérito, porém mantidos os ônus da sucumbência recíprocos em atenção ao princípio da causalidade.

No julgamento dos agravos internos, o órgão colegiado, reconhecendo que o imóvel fora vendido à revelia do autor, entendeu necessária a reavaliação do bem à época da alienação e a correção do valor encontrado na forma do permissivo legal. Alterou, de ofício, o termo inicial dos juros de mora para a data do evento danoso, por não se tratar de responsabilidade contratual. No mais, manteve o julgamento monocrático por seus próprios fundamentos.

Ao examinar os embargos declaratórios de ambas as partes, que foram devidamente intimadas e ofereceram impugnações recíprocas, o Tribunal acolheu tão somente os embargos dos réus para excluir a determinação de reavaliação do imóvel ao fundamento de que configuraria julgamento *extra petita*, bem como para fixar a incidência dos juros de mora a partir da citação, em virtude da relação contratual existente entre as partes, ainda que de fato.

Feita essa recapitulação, passo ao exame de cada um dos recursos especiais.

**I - Recurso especial de SIDNEI GONZALEZ DOS SANTOS**

**a) Preliminar de negativa de prestação jurisdicional**

O recorrente suscita, em preliminar, negativa de prestação jurisdicional por não terem sido sanadas omissões apontadas em seus embargos de declaração.

A preliminar não merece acolhimento.

Ao contrário do que sustenta o recorrente, o Tribunal *a quo* não se omitiu sobre as questões que lhe foram submetidas, pronunciando-se satisfatoriamente sobre todos os aspectos necessários à conclusão adotada. Destaque-se que o acórdão, em sua parte final, foi expresso em ratificar os fundamentos do julgamento monocrático na parte não alterada pelo colegiado.

Com isso, verifica-se que o pedido de lucros cessantes, o qual abrangia os aluguéis e a valorização do imóvel, foi devidamente analisado. A parte alusiva aos aluguéis pretendidos não foi acolhida pelo acórdão recorrido por falta de provas. Já com relação à valorização do imóvel, o pedido foi inicialmente acolhido, porém indeferido ao final, em razão da atribuição de efeitos infringentes aos embargos de declaração da parte adversa.

Também não há falar em omissão acerca dos pedidos reconventionais na medida em que o Tribunal *a quo* consignou serem parcialmente devidos, na linha do que decidido pela sentença.

Finalmente, no que tange ao termo inicial dos juros de mora, o colegiado apresentou fundamentação no sentido de alterar a fixação outrora feita, todavia deixou de registrar, em sua parte dispositiva, a conclusão adotada, o que configura omissão no julgado. Tal fato, contudo, não justifica o retorno dos autos à origem, podendo ser resolvido no âmbito deste julgamento.

**b) Arts. 128, 460, 475-A e 535 do CPC/1973 e 402 do CC**

Sustenta o recorrente que o aresto recorrido ofendeu os dispositivos legais mencionados ao julgar novamente, em embargos de declaração, a apelação da parte adversa a pretexto de corrigir julgamento *extra petita*, que não se configurou no caso.

Aduz que o indeferimento da parcela relativa à valorização do imóvel deixará desatendida a *mens legis* do art. 402 do Código Civil, pois não colocará o recorrente no seu *status quo*. Isso porque, considerando o lapso de tempo transcorrido entre a venda do imóvel e o

# Superior Tribunal de Justiça

pagamento de sua cota-parte, não mais lhe será possível adquirir outro imóvel do mesmo padrão.

Razão assiste ao recorrente.

Ao julgar os agravos internos, o órgão colegiado reconheceu que o imóvel fora alienado à revelia do autor e acolheu em parte a pretensão relativa aos lucros cessantes concernentes à valorização do bem, determinando sua reavaliação.

Ao apreciar os embargos de declaração dos réus, aqui recorridos, o Tribunal *a quo* afirmou inexistir nos autos pedido de reavaliação do imóvel, concluindo pela ocorrência de julgamento *extra petita* e extirpando essa parte do julgado.

Analisando-se, contudo, a petição inicial, constata-se que o autor postulou o ressarcimento de lucros cessantes correspondentes à valorização do imóvel, argumentando que o recebimento de sua cota-parte anos depois de vendido e sem que fosse levado em consideração o valor médio da valorização dos imóveis no Rio de Janeiro não lhe permitiria mais adquirir outro imóvel com sua parcela. Leia-se o seguinte trecho da exordial:

"24- Sem sombra de dúvidas, o autor, não está somente sofrendo danos emergentes, mas também inequívocos lucros cessantes, eis que ficou, e ainda se encontra, impossibilitado de investir essa vultosa quantia, em outro imóvel desde a data do primeiro pagamento.

25- Levando-se em conta que os réus devem, há muitos anos, ao autor mais de R\$ 250.000,00, o autor utilizaria, por certo, esse dinheiro para comprar novo imóvel, de modo que essa impossibilidade, está lhe gerando expressivos prejuízos.

26- Caso o autor tivesse já recebido o dinheiro que lhe é devido, nas datas em que o segundo-réu recebeu o preço pela venda a terceiro, ele já teria comprado um novo imóvel e, atualmente, o referido bem, com certeza, estaria sendo avaliado em valor muito superior, diante da atual situação do mercado imobiliário no Rio de Janeiro.

27- Esses são os lucros cessantes devidos ao autor, além dos aluguéis já referidos: o valor médio da valorização de um imóvel no Rio de Janeiro, entre a data em que o segundo-réu recebeu a primeira parcela para venda do apartamento, que também pertencia ao autor, e a data em que o autor receberá dos réus o efetivo pagamento da sua parte do imóvel alienado a terceiro.

28- Reitere-se que a escritura de compra e venda para terceiro somente informa que, no dia 11 de maio de 2011, foi paga a quantia restante de R\$ 51.500,00, mas não informa quando foi paga a primeira parcela de R\$ 463.500,00" (fls. 7/8, e-STJ).

No capítulo próprio dos pedidos, reiterou o contido no item 27 supra, consignando que os lucros cessantes seriam objeto de liquidação de sentença.

Nas suas razões recursais, ao se insurgir contra o fundamento de falta de provas da alegada valorização dos imóveis, argumentou ser fato incontroverso (por falta de impugnação

dos réus) além de notório, colacionando precedentes jurisprudenciais do Tribunal de Justiça daquele Estado que reconhecem essa realidade do mercado imobiliário, de modo que o *an debeat* seria inquestionável, ficando o *quantum debeat* para a fase de liquidação de sentença.

Na aplicação do direito à espécie, o julgador deve decidir os pontos controvertidos nos limites das balizas prescritas pelas partes, atendo-se aos requerimentos ao final postulados sem, contudo, abster-se da interpretação lógico-sistemática das questões desenvolvidas pela parte ao longo de sua petição inicial ou recursal. Nesse sentido, confira-se a jurisprudência do STJ:

"AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA. PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. SERVIDOR PÚBLICO ESTADUAL. AVERBAÇÃO DE TEMPO DE SERVIÇO. REVISÃO DO ATO PELA ADMINISTRAÇÃO. LIMITES. DECADÊNCIA ADMINISTRATIVA. DECISÃO EXTRA OU ULTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. TERMO INICIAL DO PRAZO DECADENCIAL. EDIÇÃO DE LEI ESPECÍFICA SOBRE O TEMA. EXISTÊNCIA DA LEI FEDERAL Nº 9.784/99. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA AOS ESTADOS E MUNICÍPIOS. DECADÊNCIA CONFIGURADA.

1. Se a matéria foi devidamente suscitada nas razões recursais, a sua apreciação nos limites da devolução (princípio do *tantum devolutum quantum appellatum*) descaracteriza a alegação de julgamento extra ou ultra petita. **Ademais, é cediço que o pedido emana de interpretação lógico-sistemática da petição inicial ou recursal, não podendo ser restringido somente ao capítulo que contenha a denominação 'dos pedidos'. Logo, devem ser levados em consideração todos os requerimentos formulados ao longo da peça processual, ainda que implícitos.**

[...]

4. Agravo regimental a que se nega provimento." (AgRg no RMS 25.979/GO, Quinta Turma, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, DJe de 16.4.2013.)

"AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. CULPA PELO EVENTO DANOSO. VALOR DO DANO MORAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SÚMULA STJ/7. DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO.

1. Incabível a alegação de ser o acórdão recorrido extra petita, porquanto **o pedido é o que se pretende com a instauração da demanda e se extrai da interpretação lógico-sistemática das razões recursais, sendo de levar-se em conta os requerimentos feitos em seu corpo e não só aqueles constantes em capítulo especial ou sob a rubrica 'dos pedidos'**, devendo ser levados em consideração, portanto, todos os requerimentos feitos ao longo da peça, ainda que implícitos. Precedentes.

[...]

5. Agravo regimental improvido." (AgRg no AREsp n. 161.113/SP, Terceira Turma, relator Ministro Sidnei Beneti, DJe de 29.6.2012.)

"AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E

PROCESSUAL CIVIL. ART. 460 DO CPC. OBSERVÂNCIA DA PRETENSÃO RECURSAL. NEGATIVA DE AFRONTA. CONSÓRCIO. BEM IMÓVEL. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO. LIVRE PACTUAÇÃO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

**II. A alegação de julgamento *extra petita* não merece ser acolhida quando a Corte de origem, ao conhecer da questão, observou os estritos lindes do recurso, devendo a pretensão ser extraída da interpretação lógico-sistemática da petição, a partir da análise de todo o seu conteúdo.**

[...]

4. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO." (AgRg no REsp n. 1.115.354/RS, Terceira Turma, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, DJe de 3.4.2012.)

No caso, observa-se que o pedido e a causa de pedir submetidos ao Tribunal de origem ajustam-se plenamente à natureza do provimento conferido ao recorrente pelo acórdão que julgou os agravos internos, porquanto a determinação de reavaliação do bem nada mais é do que a forma operacional de aferir o *quantum* equivalente aos lucros cessantes.

Dessa forma, não há falar em julgamento *extra petita*; por conseguinte, desautorizado estava o Tribunal *a quo* a rever a causa em embargos de declaração para afastar o deferimento dos lucros cessantes relativos à valorização do imóvel.

Merece, pois, acolhimento o pedido recursal para que se restabeleça o acórdão prolatado no julgamento dos agravos internos, na parte em que foram deferidos os lucros cessantes correspondentes à valorização do preço do imóvel.

**c) Arts. 131, 333 e 334, III, do CPC/1973**

Neste tópico, a insurgência recursal é contra o indeferimento dos lucros cessantes relativos a aluguéis no período em que o recorrente alega ter ficado sem poder usufruir do imóvel.

O acórdão recorrido manteve o indeferimento dessa pretensão ao fundamento de que não fora comprovado nos autos que apenas os réus usufruíram exclusivamente do imóvel.

O recorrente argumenta que houve má valoração da prova oral produzida, além de ter sido desconsiderado fato tornado incontroverso a partir da afirmação dos próprios requeridos, no sentido de que o autor teria usado e gozado plenamente do imóvel somente até meados de 2009.

# Superior Tribunal de Justiça

A pretensão recursal encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

Para que fosse afastada a alegação de má valoração da prova oral, seria imprescindível o exame da prova produzida para se chegar a conclusão diversa da adotada pelo Tribunal de origem.

Relativamente ao alegado fato incontroverso, melhor sorte não socorre o recorrente. Isso porque, a rigor, o que o recorrente afirma como incontroverso não é um fato, mas tão somente uma ilação que faz com base em um trecho extraído da contestação.

Alega que, como os recorridos afirmaram que ele "*usou e gozou plenamente da coisa até meados de 2009*", então seria incontroverso que, após essa data, não teria tido acesso ao imóvel. Todavia, no mesmo parágrafo 34 da contestação (fl. 116, e-STJ), foi afirmado que, "*após 2009, ninguém mais deu uso ao imóvel, em razão do que Joaquim Falcão tomou a iniciativa firme de negociar uma possível venda e a procurar interessados em adquiri-lo*".

Portanto, inexistente fato incontroverso que tenha sido desconsiderado pelo Tribunal *a quo*, no sentido de que, após meados de 2009, o recorrente tenha ficado impedido de usufruir do bem por culpa dos recorridos.

## **d) Arts. 397, 398 e 405 do CC**

Alega o recorrente que foi mal aplicado o art. 405 do Código Civil ao se fixar a data da citação como termo inicial dos juros de mora sob o mero fundamento de se tratar de relação contratual. Argumenta que, no caso, além de ter havido ato ilícito, houve inadimplemento de obrigação positiva e líquida, razão pela qual os juros moratórios são devidos a partir da data da configuração da impontualidade.

De fato, a só circunstância de se tratar de relação contratual não implica, necessariamente, a fixação dos juros de mora a partir da citação. É preciso averiguar a natureza da obrigação inadimplida para definir se a mora é *ex re*, isto é, se se configura pelo simples decurso do prazo ou se é *ex persona*, quando apenas se caracteriza mediante interpelação.

O Superior Tribunal de Justiça já afastou, em diversos precedentes, a aplicação do art. 405 do Código Civil, mesmo nos casos de responsabilidade contratual. Nesse sentido, vejam-se os seguintes precedentes:

# Superior Tribunal de Justiça

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PACTUAÇÃO DO IGPM COMO ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA EM CONTRATO DE CONSUMO. POSSIBILIDADE. TERMO INICIAL DE ENCARGOS MORATÓRIOS. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EDUCACIONAIS. MORA EX RE.

[...]

2. Tratando-se de dívida líquida com vencimento certo, os juros de mora e a correção monetária devem incidir desde o vencimento da obrigação, mesmo nos casos de responsabilidade contratual. Precedentes.

3. Agravo regimental a que se nega provimento." (AgRg no REsp n. 1.217.531/MG, Quarta Turma, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe de 19.5.2015.)

"PROCESSO CIVIL E CIVIL. PROVA. PERÍCIA. JUIZ. DISCORDÂNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA. INDENIZAÇÃO. FIADOR. CONDIÇÕES. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. OBRIGAÇÃO LÍQUIDA. JUROS DE MORA. DIES A QUO. VENCIMENTO. DANO MORAL. REVISÃO PELO STJ. VALOR ÍNFIMO OU EXAGERADO. NECESSIDADE.

[...]

3. Os juros de mora devidos na responsabilidade contratual, quando se tratar de obrigação positiva e líquida, devem fluir a partir do vencimento, conforme previsto no art. 397 do CC. Precedentes.

[...]

5. Recurso especial parcialmente provido." (REsp n. 1.323.752/RS, Terceira Turma, relatora Ministra Nancy Andrighi, DJe de 26.6.2012.)

Em julgado da Corte Especial prolatado nos EREsp n. 1.250.382/RS (da relatoria do Ministro Sidnei Beneti, DJe de 8.4.2014), proferi voto-vista do qual extraio o seguinte trecho:

"Não têm razão aqueles que defendem que o art. 405 do Código Civil em vigor criou norma cogente e intransponível, aplicável à generalidade dos casos, ao dispor que os juros de mora contam-se da citação inicial.

Judith Martins-Costa, entre tantos outros doutrinadores, após discorrer minuciosamente a respeito da mora e de seus efeitos, conclui, de forma sintética, que a fluência dos juros moratórios deve obedecer às seguintes regras:

a) nos casos de mora *ex re* o devedor é constituído em mora pelo simples advento do termo (art. 397);

b) no caso de ilícito extracontratual os juros de mora são contados desde a data do evento lesivo (Súmula nº 54, STJ);

c) nas obrigações provenientes de delito considera-se o devedor em mora desde o dia em que o praticou (art. 398);

d) nas obrigações negativas, o prazo é contado desde o dia em que praticado o ato do qual deveria se abster o devedor (art. 390);

e) nas obrigações relativas a certos tipos contratuais, como o mandato, havendo soma desembolsada pelo mandatário para a execução do contrato, vencendo os juros desde a data do desembolso (art. 677).

Assim, por exclusão, o art. 405 se aplica a todas as hipóteses que não têm diversa e específica previsão. Seu campo de atuação está dirigido, fundamentalmente, às

hipóteses de responsabilidade contratual em que a constituição em mora seja *ex persona* e aos casos de responsabilidade extracontratual objetiva, isto é, não provenientes de 'delito', que é o ato ilícito culposo, tal qual previsto no art. 398; nos casos de enriquecimento sem causa (arts. 884 e ss.) que não possuem regramento específico sobre o início da mora e nos benefícios previdenciários, na forma da Súmula nº 204 do STJ.' (Comentários ao Novo Código Civil, vol. V, tomo II, 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 564/565)"

O art. 397, *caput*, do Código Civil tipifica a mora *ex re*, que é aquela decorrente do inadimplemento de obrigação, positiva e líquida, no seu termo.

No caso, sendo incontroverso o condomínio de fato existente sobre o imóvel, os réus tinham plena ciência de quando deveriam ter repassado ao autor sua cota-parte decorrente da venda, embora não o tenham feito. Trata-se, pois, de mora *ex re*, o que implica fixar como termo inicial dos juros de mora a data em que recebido o pagamento do terceiro adquirente.

Merece, pois, acolhimento a pretensão recursal quanto ao ponto, para que os juros de mora incidam a partir do recebimento pelos requeridos do preço da venda do imóvel.

**e) Art. 269, II, do CPC/1973**

O recorrente aduz que o Tribunal *a quo* violou o dispositivo supra ao extinguir a ação principal sem julgamento de mérito, por alegada falta superveniente de interesse de agir em decorrência do depósito feito pelos requeridos no curso do processo relativo ao pedido de danos emergentes. Sustenta tratar-se de reconhecimento do pedido, e não de perda superveniente do interesse de agir.

Entendo que, também aqui, razão assiste ao recorrente. Ele ajuizou a ação indenizatória justamente por não lhe terem os ora recorridos, espontaneamente e no momento oportuno, repassado os valores que lhe eram devidos pela venda do imóvel que possuíam em condomínio de fato. O depósito, após a citação, de parte do valor pretendido pelo autor da ação configura efetivo reconhecimento parcial do pedido, a recomendar a extinção do feito com julgamento de mérito. Nesse sentido:

"OBRIGAÇÃO DE FAZER. PERDA DE OBJETO POR HAVEREM OS RÉUS SUPRIDO A OMISSÃO QUE DERA CAUSA AO AJUIZAMENTO DO FEITO. RECONHECIMENTO DO PEDIDO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.

- Se no curso da lide o réu atende à pretensão deduzida em juízo, ocorre a situação prevista no art. 269, II, do CPC.

- Tendo os réus, ademais, dado causa à propositura da demanda, devem responder pelos encargos sucumbenciais. Precedentes.



# Superior Tribunal de Justiça

Recurso especial conhecido, em parte, e provido." (REsp n. 480.710/ES, Quarta Turma, relator Ministro Barros Monteiro, DJ de 13.6.2005.)

"PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REAJUSTE DE BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO. PRETENSÃO DEFERIDA NO CURSO DO PROCESSO. PERDA DE OBJETO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.

- A PERDA DO OBJETO DA AÇÃO EM CONSEQUÊNCIA DO DEFERIMENTO DA PRETENSÃO PELO RÉU NO CURSO DO PROCESSO, O QUE CONSUBSTANCIA RECONHECIMENTO DO PEDIDO, NÃO AFASTA OS ONUS DA SUCUMBENCIA, JÁ QUE NO MOMENTO DO AJUIZAMENTO DA DEMANDA HAVIA LEGÍTIMO INTERESSE DE AGIR.

- RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO." (REsp n. 90.314/RS, Sexta Turma, relator Ministro Vicente Leal, DJ de 4.11.1996.)

Ademais, o feito nem sequer poderia ser extinto sem julgamento de mérito, na medida em que havia o pedido de lucros cessantes, que não foi abrangido pelo depósito e sobre o qual permaneceu a controvérsia entre as partes.

## **II - Recurso especial de JOAQUIM DE ARRUDA FALCÃO NETO E OUTRO**

### **a) Arts. 884 e 1.315 do Código Civil**

Alegam os recorrentes que o acórdão do Tribunal *a quo* afrontou os arts. 884 e 1.315 do Código Civil ao deixar de acolher, na integralidade, o pedido reconvenicional de condenação do autor/reconvindo ao pagamento de metade de todos os valores referentes às despesas feitas para a regularização e concretização da venda do imóvel, dele extirpando o montante referente ao ganho de capital.

O aresto recorrido deixou de condenar o autor/reconvindo na metade do ganho de capital suportado pelo primeiro réu/reconvinte, ao fundamento de que tal tributação relacionava-se intimamente ao imposto de renda de cada pessoa física, razão pela qual asseverou que o ganho de capital não dizia respeito ao autor/reconvindo.

As razões recursais sustentam que o recolhimento do imposto sobre ganho de capital foi feito no interesse comum de ambos os alienantes/condôminos e que o imposto incide necessariamente sobre a quota-parte de cada um.

Percebe-se que o recurso especial não logra ultrapassar o juízo de admissibilidade quanto ao ponto, em decorrência da deficiência de sua fundamentação, que não demonstra em que medida teriam sido violados os dispositivos invocados. Incide na espécie a Súmula n. 284 do

STF.

**b) Art. 20 e parágrafo único do art. 21 do CPC/1973**

Alegam os recorrentes que não houve sucumbência recíproca na ação principal, de sorte que os ônus da sucumbência deveriam ser atribuídos exclusivamente ao autor.

A análise da insurgência está prejudicada em razão do resultado do julgamento do recurso especial interposto pela parte adversa e cujo parcial provimento já implica a redistribuição dos ônus da sucumbência.

**III - Conclusão**

Ante o exposto,

a) **Conheço, em parte, do recurso especial de SIDNEI GONZALEZ DOS SANTOS e dou-lhe parcial provimento para restabelecer a condenação dos recorridos aos lucros cessantes correspondentes à valorização do imóvel; fixar como termo inicial dos juros de mora o momento do recebimento pelos requeridos do preço da venda do imóvel; e julgar extinta a ação indenizatória com julgamento de mérito. Em face a sucumbência mínima do autor, condeno os requeridos nas custas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% sobre o montante da condenação.**

b) **Não conheço do recurso especial de JOAQUIM DE ARRUDA FALCÃO NETO E OUTRO.**

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2016/0064993-1

**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.590.479 / RJ**

Números Origem: 03788969320118190001 201624500055

PAUTA: 14/06/2016

JULGADO: 14/06/2016

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

**Ministro Impedido**

Exmo. Sr. Ministro : **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : SIDNEI GONZALEZ DOS SANTOS  
ADVOGADOS : IVAN LUIS NUNES FERREIRA E OUTRO(S)  
VIRGILIO MATHIAS DOS SANTOS E OUTRO(S)  
RECORRENTE : JOAQUIM DE ARRUDA FALCAO NETO  
RECORRENTE : JOAO PONTUAL DE ARRUDA FALCAO  
ADVOGADO : CARLOS MÁRIO DA SILVA VELLOSO E OUTRO(S)  
RECORRIDO : OS MESMOS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

**SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dr(a). IVAN LUIS NUNES FERREIRA, pela parte RECORRENTE: SIDNEI GONZALEZ DOS SANTOS

Dr(a). CARLOS MÁRIO DA SILVA VELLOSO, pela parte RECORRENTE: JOAQUIM DE ARRUDA FALCAO NETO e JOAO PONTUAL DE ARRUDA FALCAO

**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, deu parcial provimento ao recurso especial interposto por Sidnei Gonzalez dos Santos e não conheceu do recurso interposto por Joaquim de Arruda Falcão Neto e Outro, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Impedido o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.