



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1987253 - SP (2022/0049261-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : PATRIMONIO CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
OUTRO NOME : PATRIMÔNIO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRENTE : PATRI DOIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADOS : FRANCISCO CORRÊA DE CAMARGO - SP221033
MASSAMI UYEDA - SP019438
GABRIEL ABRÃO FILHO - SP190363
THANIA CHAGAS DOS REIS - SP448831
RECORRIDO : FINEGROVE DO BRASIL-COMERCIO E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : JOÃO BATISTA FAGUNDES FILHO - GO014295
LEANDRO DE MELO RIBEIRO - GO017280
LAYS PEREIRA MARQUES - GO038600
RECORRIDO : HEITOR ROBERTO MENS FILHO
RECORRIDO : YOKO NAKANO
ADVOGADO : GUILHERME SALVADOR FALANGHE - SP215550

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGÓCIO VINCULADO A AJUSTE QUE NÃO SE EFETIVOU. DESFAZIMENTO. DO NEGÓCIO PREVISTO EM CLÁSULA RESOLUTIVA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO VERIFICADA. JUNTADA EXTEMPORÂNEA DE DOCUMENTOS QUE NÃO REPRESENTOU PREJUÍZO PARA A PARTE CONTRÁRIA. DESFAZIMENTO DO CONTRATO COM FUNDAMENTO EM CLÁUSULA RESOLUTIVA. PRAZO DECADENCIAL NÃO ESPECIFICADO. APLICAÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL RELATIVO AOS EFEITOS PATRIMONIAIS DESSA RESOLUÇÃO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. A alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC não pode ser conhecida, porque apresentada de maneira genérica, sem indicação precisa dos pontos em relação aos quais haveria contradição/omissão

nem sequer demonstração adequada dos motivos pelos quais esse enfrentamento seria relevante para o julgamento da causa.

2. Impossível ultrapassar as conclusões do acórdão recorrido no sentido de que os documentos juntados após a contestação buscavam rebater alegações apresentadas naquela peça de defesa e não representaram prejuízo para a parte autora sem esbarrar na Súmula nº 7 do STJ.

3. No Brasil, não há regra legal que fixe prazo de preclusão ou decadência para o direito formativo de desfazimento do contrato com base em cláusula resolutiva expressa.

4. O direito de resolver o contrato, nessas hipóteses, se extingue pela prescrição da pretensão creditícia a ele vinculada.

5. A alegação de que a compra e venda não poderia ser desfeita por estar vinculada a outro negócio jurídico autônomo no qual não prevista nenhuma cláusula resolutiva esbarra na Súmula nº 7 do STJ.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 05 de novembro de 2024.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1987253 - SP (2022/0049261-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : PATRIMONIO CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
OUTRO NOME : PATRIMÔNIO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRENTE : PATRI DOIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADOS : FRANCISCO CORRÊA DE CAMARGO - SP221033
MASSAMI UYEDA - SP019438
GABRIEL ABRÃO FILHO - SP190363
THANIA CHAGAS DOS REIS - SP448831
RECORRIDO : FINEGROVE DO BRASIL-COMERCIO E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : JOÃO BATISTA FAGUNDES FILHO - GO014295
LEANDRO DE MELO RIBEIRO - GO017280
LAYS PEREIRA MARQUES - GO038600
RECORRIDO : HEITOR ROBERTO MENS FILHO
RECORRIDO : YOKO NAKANO
ADVOGADO : GUILHERME SALVADOR FALANGHE - SP215550

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGÓCIO VINCULADO A AJUSTE QUE NÃO SE EFETIVOU. DESFAZIMENTO. DO NEGÓCIO PREVISTO EM CLÁSULA RESOLUTIVA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO VERIFICADA. JUNTADA EXTEMPORÂNEA DE DOCUMENTOS QUE NÃO REPRESENTOU PREJUÍZO PARA A PARTE CONTRÁRIA. DESFAZIMENTO DO CONTRATO COM FUNDAMENTO EM CLÁUSULA RESOLUTIVA. PRAZO DECADENCIAL NÃO ESPECIFICADO. APLICAÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL RELATIVO AOS EFEITOS PATRIMONIAIS DESSA RESOLUÇÃO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. A alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC não pode ser conhecida, porque apresentada de maneira genérica, sem indicação precisa dos pontos em relação aos quais haveria contradição/omissão nem sequer demonstração adequada dos motivos pelos quais

esse enfrentamento seria relevante para o julgamento da causa.

2. Impossível ultrapassar as conclusões do acórdão recorrido no sentido de que os documentos juntados após a contestação buscavam rebater alegações apresentadas naquela peça de defesa e não representaram prejuízo para a parte autora sem esbarrar na Súmula nº 7 do STJ.

3. No Brasil, não há regra legal que fixe prazo de preclusão ou decadência para o direito formativo de desfazimento do contrato com base em cláusula resolutiva expressa.

4. O direito de resolver o contrato, nessas hipóteses, se extingue pela prescrição da pretensão creditícia a ele vinculada.

5. A alegação de que a compra e venda não poderia ser desfeita por estar vinculada a outro negócio jurídico autônomo no qual não prevista nenhuma cláusula resolutiva esbarra na Súmula nº 7 do STJ.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

RELATÓRIO

Consta dos autos que PATRIMÔNIO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (PATRIMÔNIO), desejando lançar um empreendimento imobiliário na cidade de Campinas/SP, firmou, aos 5/2/2007, contrato com os proprietários de três terrenos lindeiros denominado “Instrumento Particular de Ajuste de Intenções e de Ações para Desenvolvimento de Empreendimento Imobiliário e Outras Avenças”.

O primeiro desses imóveis (Gleba 1) pertencia a HEITOR ROBERTO MENS FILHO e YOKO NAKANO (HEITOR e YOKO), os dois outros (Glebas 2 e 3) a FINEGROVE DO BRASIL - COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA. (FINEGROVE).

De acordo com esse contrato, os imóveis assinalados seriam transferidos para a PATRIMÔNIO que pagaria R\$ 72 milhões aos seus proprietários (abatendo os valores pagos nas escrituras pública de alienação dos imóveis) e ainda os investiria na condição de sócios detentores de 50% das ações da empresa a ser criada para levar adiante o empreendimento.

Todos os terrenos, no entanto, tinham pendências que precisavam ser solucionadas antes de levar adiante o negócio e, por isso foi ajustada uma condição resolutiva: caso não fosse possível regularizá-las, o ajuste seria desfeito, com restituição das partes ao estado anterior.

Aos 13/1/2017, FINEGROVE propôs ação contra PATRIMÔNIO e também contra a empresa constituída com o propósito específico de explorar o

empreendimento: PATRI DOIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (PATRI DOIS).

Alegou que não pôde ser regularizada a situação dos imóveis identificados como Gleba 1 e Gleba 3, de modo que todo o negócio deveria ser desfeito. Por isso, pediu a anulação da escritura pública de venda da Gleba 2, que já havia sido transferido para PATRIMÔNIO, o cancelamento do respectivo registro imobiliário e, bem assim, a extinção do ajuste de intenções de 2007 (e-STJ, fls. 1/46).

Citada, PATRIMÔNIO apresentou contestação, alegando que realmente não foi possível resolver as pendências das Glebas 1 e 3, mas que a transferência da Gleba 2, deveria ser mantida, porque teve origem em negócio autônomo, posterior ao ajuste de intenções e também porque estaria escoado o prazo decadencial de 4 (quatro) anos para o ajuizamento da ação anulatória.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para (a) declarar extinto o "Instrumento particular de ajuste de intenções"; (b) determinar o cancelamento do registro da compra e venda da Gleba 2 na matrícula do imóvel, com consequente imissão da FINEGROVE na posse do imóvel, mediante devolução do valor recebido (R\$ 8 milhões); (c) condenar PATRIMÔNIO e PATRI DOIS à devolução de todos os valores recebidos a título de indenização na ação de desapropriação do imóvel; e (d) condenar PATRIMÔNIO e PATRI DOIS ao pagamento de aluguel pela ocupação do bem (e-STJ, fls. 653/669).

O Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento parcial aos recursos de apelação interpostos por PATRIMÔNIO e PATRI DOIS, e também por FINEGROVE, HEITOR e YOKO em acórdão da relatoria do Des. ALCIDES LEOPOLDO, assim ementado:

RESCISÃO CONTRATUAL Decadência – Inaplicabilidade – Documento – Validade da juntada posterior à petição inicial e contestação para rebater as alegações da parte – Inexistência de má-fé - Condição Resolutiva que não suspende os efeitos do contrato – Prorrogação tácita do prazo estabelecido para a regularização das glebas – Transmissão da propriedade da Gleba A.2 que confirma a prorrogação e não contrato autônomo – Cumprimento do contrato principal que se inviabilizou – Rescisão com efeitos no contrato coligado de venda e compra da Gleba.2 – Partes que são restituídas ao estado anterior – Lucros cessantes que não se acumulam com multa contratual – Aluguéis devidos pela ocupação do imóvel devidos desde a citação para ação, pela oposição manifesta à posse das corrés, corrigidos os valores pela Tabela Prática do TJSP de cada vencimento e acrescidos dos juros de mora de 1% ao mês da citação, diante da relação contratual entre as partes (art. 405, CC) – Dano moral – Pessoa jurídica que só pode ser atingida na sua honra objetiva – Não comprovação – Honorários advocatícios contratuais que integram as perdas e danos – Custas a serem rateadas de acordo com o que cada parte sucumbiu – Honorários sucumbenciais bem fixados - Recursos providos em parte (e-STJ, fl. 588).

Os embargos de declaração opostos por FINEGROVE foram rejeitados (e-

STJ, fls. 903/907).

Irresignadas, PATRIMÔNIO e PATRI DOIS interpuseram recurso especial com fundamento no art. 105, III, a, da CF, alegando ofensa aos arts. (1) 1.022 do CPC, porque o TJSP não teria se manifestado adequadamente sobre as questões suscitadas no recurso de apelação e reiteradas nos embargos de declaração; (2) 434 e 435 do CPC, porque os documentos juntados pela FINEGROVE, extraídos de um processo administrativo em curso na Receita Federal, não poderiam ser considerados "novos" e, portanto, deveriam ter sido juntados com a inicial; (3) 138, 171 e 178 do CC, pois o direito de anular o contrato de compra e venda estaria fulminado pela decadência, porque exercido mais de 4 (quatro) anos depois de celebrado o negócio; (4) 422 e 474 do CC e 429, I, do CPC, pois a transferência da Gleba 2 não decorreu do "ajuste de intenções" firmado em fevereiro de 2007, mas de outro contrato, subsequente e autônomo, cujas obrigações foram integralmente cumpridas, havendo sido expedida, inclusive, plena e irrevogável quitação; e (5) 186, 188, I, 884 e 927 do CC, pois a posse e a propriedade do imóvel lhes foi transferida mediante o pagamento do preço exigido e cumprimento das demais obrigações contratuais, de modo que sua ocupação constituía ato lícito e, dessa maneira, não poderia ensejar nenhum tipo de indenização a título de lucros cessantes/aluguéis para a anterior proprietária do bem.

Apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 944/982) o recurso foi admitido na origem (e-STJ, fls. 983/984).

O Ministério Público Federal opinou pelo não conhecimento do recurso em parecer assim resumido:

Recurso especial. Direito civil. Anulação de escritura. Contrato de promessa de compra e venda. Vínculo com negócio jurídico anterior cujas condições resolutivas não foram implementadas. Retorno ao status quo ante.

- Juntada de documentos novos para contrapor alegações deduzidas na contestação. Inexistência de literal violação. Interpretação nos limites do fenômeno hermenêutico.

- Não cabimento do prazo prescricional do art. 178, do CC.

- Configuração de vínculo entre os dois negócios jurídicos e a necessidade desfazimento do segundo em razão da extinção contratual do primeiro por falta de implemento de condições estipuladas. Impossibilidade de revisão. Súmula 7/STJ.

- Condenação ao pagamento de lucros cessantes correspondentes ao valor dos alugueis do imóvel. Reexame fático probatório inviável na via especial.

Parecer pelo não conhecimento do recurso especial (e-STJ, fl. 996).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não colhe êxito.

(1) Negativa de prestação jurisdicional

A alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC não pode ser conhecida, porque apresentada de maneira genérica, sem indicação precisa dos pontos em relação aos quais haveria contradição/omissão nem demonstração adequada dos motivos pelos quais o enfrentamento desses pontos seria relevante para o julgamento da causa.

Incide, no ponto, a Súmula nº 284 do STF (AgInt no AREsp n. 2.609.466/SP, de minha relatoria, julgado em 23/9/2024, DJe de 25/9/2024 e AgInt no REsp n. 2.074.197/RS, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 9/9/2024, DJe de 12/9/2024).

(2) Juntada extemporânea de documentos

As razões recursais afirmam que haveria ofensa aos arts. 434 e 435 do CPC, porque os documentos juntados pela FINEGROVE, extraídos de um processo administrativo em curso na Receita Federal, não poderiam ser considerados "novos" e, portanto, deveriam ter sido juntados com a inicial.

O Tribunal estadual afirmou, no entanto, que referidos documentos (a) não eram indispensáveis à propositura da ação até mesmo porque buscavam rebater alegações trazidas na contestação; (b) não houve má-fé e (c) foi observada a ampla defesa.

Impossível, assim ultrapassar esses fundamentos sem revisar fatos e provas, o que atrai a aplicação da Súmula nº 7 do STJ.

(3) Decadência

As razões do recurso especial afirmaram que o TJSP teria violado os arts. 138, 171 e 178 do CC, pois o direito de anular o contrato de compra e venda estaria fulminado pela decadência, uma vez que exercido mais de 4 (quatro) anos depois de celebrado o negócio.

A alegação não prospera.

A decadência pode ser legal, quando decorrer de lei, ou convencional, quando decorrer da vontade das partes. Porém, para o caso em exame, nem a lei, nem a vontade das partes estabeleceram prazo algum, não se podendo falar, portanto, na sua ocorrência.

O simples fato de a ação ter sido rotulada como “ação anulatória de escritura pública de compra e venda de imóvel e c/c rescisão contratual” não serve para enquadrar a pretensão, pois de longa data vigora o entendimento pacífico de que “A natureza jurídica da tutela jurisdicional não está vinculada à nomeação dada à ação, e sim ao pedido” (STJ - QUARTA TURMA - REsp 198144/MT– Rel. Ministro BARROS MONTEIRO – J. 19/05/2005 - DJ 27/06/2005 p. 393).

No caso, apesar do nome dado à ação, a verdadeira e principal pretensão foi a de “extinção do contrato firmado entre as partes”, com a consequente anulação da escritura definitiva de venda e compra do imóvel, tudo “em virtude da impossibilidade de solucionar as pendências nos imóveis e, conseqüentemente, da impossibilidade de conclusão do negócio” (e-STJ – fls. 44).

Portanto, o caso não cuida propriamente de pretensão de “anulação” do negócio jurídico, por conta de vício ou defeito, nos termos do art. 178 do Código Civil, mas sim, de pleito visando a extinção do contrato porque operada cláusula resolutiva expressa.

Nesse ponto, aliás, bem resolveu o v. acórdão, quando ressaltou que “ainda que nomine de ‘anulação da escritura definitiva de venda do imóvel denominado Gleba A.2’, não há defeito do negócio jurídico (art. 138, CC) a macular a declaração de vontade, e o que se pediu, em verdade foi a rescisão pela não efetivação do contrato anterior” (e-STJ – fls. 819).

Assim inclusive já havia concluído a r. sentença, quando assinalou (e-STJ – fls. 658):

A ação, em que pese ter como pedido a anulação de negócio jurídico, tem causa de pedir divergente daquela prevista no artigo 178 do Código Civil, uma vez que não versa sobre vício de consentimento ou social, mas a respeito do não implemento das condições resolutivas estipuladas na cláusula 8 do termo firmado entre as partes (fls. 32/77).

De fato, examinando-se a petição inicial é possível observar que a pretensão anulatória da escritura pública está fundada na alegação de ineficácia do “Ajuste de Intenções” ao qual ela estaria vinculada, e não na alegação de algum vício de consentimento. Inaplicável, por isso, o prazo decadencial de 4 (quatro) anos contados a partir da celebração do negócio.

No caso, repita-se, a compra e venda se deu com fundamento numa causa específica que servia de base do negócio, qual seja, o futuro empreendimento que seria construído nas três glebas de terreno e que geraria, por certo, outros lucros ou benefícios, tanto que a cláusula 7.2 do contato previa até que os vendedores viriam a

integrar a sociedade de propósito específico PATRI DOIS.

Por razões que não vêm ao caso, o negócio acabou frustrado, visto que foi impossível regularizar as duas outras áreas de terreno e, portanto, viabilizar o empreendimento imaginado inicialmente.

E daí a incidência da cláusula resolutiva que foi prevista no item 8 (e-STJ – fls. 73/74) do Instrumento Particular de Ajuste de Intenções e de Ações para Desenvolvimento de Empreendimento Imobiliário e Outras Avenças:

8. DOS FATOS ERIGIDOS EM CONDIÇÃO RESOLUTIVA DESTE CONTRATO.

8.1. São condições essenciais do Contrato, pactuado através do presente instrumento os fatos ora erigidos pelas PARTES como condição resolutiva:

8.1.1. antes da liquidação do crédito hipotecário do Banco do Brasil que onera a gleba A.2., que (i) seja obtida a solução para as questões relativas à aquisição de gleba A.1. e A.3., mediante a composição com Jatiúna e Marco Tullio da forma descrita na cláusula 5.1 e seguintes esteja composta mediante instrumento próprio firmado entre Jatiúna, PATRIMÔNIO ou pessoa jurídica por ela indicada e YOKO e HEITOR; e que (ii) seja garantida a possibilidade de transferência do domínio da gleba A.2. à PATRIMÔNIO ou para pessoa jurídica por ela indicada;

8.1.2. se não for possível ter-se a titulação das glebas A.1. e A.3 por transmissão da Jatiúna / Marco Tullio direta à PATRIMÔNIO e a arrematação / adjudicação por esta da gleba A.2. via execução hipotecária, que seja obtida a declaração de Mariusa, excluindo do seu pretendido direito postulado na ação ordinária em curso, as glebas A.1., A.2. e A.3., ainda que condicionada a renúncia ao pagamento de sua eventual contrapartida.

8.2. A não verificação de qualquer um dos fatos acima descritos, implicará na resolução deste Contrato sem que sejam devidos quaisquer valores de parte a parte.

8.3. Os fatos erigidos em condição resolutiva deste Contrato devem ser superados no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados desta data, sob pena de assim não ocorrendo, nesse termo final fixado, resolver-se a presente, sem que sejam devidas indenização ou ressarcimento.

8.3.1. Considerando a necessidade do débito hipotecário junto ao Banco do Brasil em até 40 (quarenta) dias a contar desta data deverá, neste prazo, PATRIMÔNIO aportar os recursos para esse fim dentro dos limites acima estabelecidos, sob pena de assim não o fazendo, ficarem as outras partes com direito de denunciar este contrato.

8.4. A PATRIMÔNIO, a seu critério exclusivo e a qualquer tempo, poderá renunciar às condições resolutivas ora pactuadas.

A incidência desse ajuste, em princípio, operou-se de pleno direito, nos termos do disposto no art. 474 do CC, mas isso não obstava o ajuizamento da ação com esse propósito específico, até porque a interpelação feita pela parte vendedora não foi atendida.

Nesse sentido, o Código Civil é claro:

Art. 475. 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.

De tal sorte, o exercício do direito formativo de resolução bem podia ser por meio da ação, como explica RUY ROSADO DE AGUIAR:

Apesar de o direito formativo poder ser exercido pelo negócio jurídico, ainda que unilateral (por exemplo, a compensação), a resolução é exercida mediante a prática de um ato jurídico, em sentido estrito. Na classificação de Pontes de Miranda, os atos jurídicos stricto sensu são “a exteriorização de fato psíquico sem o intuito de criação de negócio jurídico. É ex lege que lhes decorrem a juridicidade e a eficácia: a lei os faz jurídicos e lhes atribui efeitos, quer os tenham querido, ou não, as pessoas que os praticam”, diferente dos negócios jurídicos, cuja configuração é dada pelas partes no gozo da autonomia da vontade, e sobre os quais incide a norma jurídica, conferindo-lhes eficácia. Na resolução legal, sendo ela efeito de sentença judicial, é preciso, além da manifestação da vontade do interessado no desfazimento da relação descumprida, que seja esse direito deduzido em ação ou em reconvenção, a fim de que sobrevenha sentença constitutiva negativa, extinguindo a relação obrigacional, isto é, ao exercício do direito formativo pelo titular deve juntar-se o ato estatal do juiz, e só então se tem por resolvida a relação. Na resolução convencional, basta a manifestação da vontade do credor para a extinção do contrato.
(Comentários ao Novo Código Civil. Vol. VI, Tomo II. Coord. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 458/459)

Por outro lado, como também explica o mesmo ilustre Jurista **“no Brasil, não há regra legal que fixe prazo de preclusão ou decadência para o direito formativo de resolução, não sofrendo o seu exercício qualquer limitação temporal”** (Ob. cit., p. 467).

Se fosse o caso (e não é), apenas se poderia aventar possível prescrição do direito ao crédito decorrente da resolução, mas nem isso se faz possível, porque à falta de prazo especial, a pretensão de cobrança da restituição/perdas e danos prescreve no prazo ordinário de dez anos (art. 205 do CC).

É o que mais uma vez ensina RUY ROSADO DE AGUIAR:

Se o direito de resolução não é passível de prescrição, por inconciliável com sua natureza jurídica, nem de preclusão, por ausência de previsão legal, é preciso observar que o direito de crédito pode ter sua pretensão encoberta pela prescrição (prescrição de ação pessoal), persistindo o direito, porém, não mais exigível. Nesse caso, ensina Pontes de Miranda, na sua precisão inexcedível: “Se o credor não mais podia cobrar, não mais pode pedir a resolução ou a resilição por inadimplemento porque o réu não mais tem obrigação de prestar, embora deva. Não há prescrição; há o encobrimento do elemento, inadimplemento, necessário ao suporte fático da resolução ou da resilição.

Portanto, o direito de resolução se extingue por efeito da

prescrição da pretensão creditícia. É aplicável a regra prescricional do art. 205 (dez anos), que atinge as pretensões creditícias resultantes dos contratos em geral, salvo quando a dívida tenha sido objeto de regra especial de prescrição, a maior delas numerada no art. 206 (entre estas, a mais ocorrente é a prescrição de cobrança de dívida “líquida”, quando assim resultar dos termos do contrato, cujo prazo prescricional é de cinco anos, nos termos do art. 206, § 5º, I).
(Comentários ao Novo Código Civil. Vol. VI, Tomo II. Coord. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 467/468)

O mesmo entendimento tem ARAKEN DE ASSIS:

E cumpre acentuar que a pretensão a perdas e danos, conexas ao direito à resolução (art. 475 do CC), prescreverá no prazo ordinário (art. 205 do CC).
(Resolução do Contrato por Inadimplemento. 7ª ed. São Paulo: RT. 2022, p. 130)

E nesse sentido também já resolveu esta Corte Superior:

Direito civil e processual civil. Ações de consignação em pagamento e de resolução de negócio jurídico c/c perdas e danos. Inadimplemento. Imissão na posse. Prescrição da pretensão de crédito. Acórdão fundamentado. Omissão, contradição, obscuridade e prequestionamento ausentes. Reexame de provas. Dissídio.
- Como a lei não estabelece o prazo de extinção do direito potestativo de resolver o contrato, deve ser entendido que o direito persiste enquanto não satisfeita a pretensão de haver o crédito, aplicando-se, portanto, o prazo de prescrição da pretensão de crédito (art. 177 do CC/16 - correspondência parcial: art. 205 do CC/02).
- A regra de transição disposta no art. 2.028 do CC/02, impõe seja aplicado o prazo prescricional do CC/16, porque na data de entrada em vigor do CC/02, já havia transcorrido mais da metade do tempo estabelecido pelo CC/16, considerando-se a data de celebração do negócio jurídico.
- Inviável o recurso especial quando o Tribunal de origem decidiu fundamentadamente as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, embora sem adentrar a matéria jurídica versada nos dispositivos tidos como violados.
- Inadmissível o recurso especial quando, para a solução da controvérsia, for necessário o reexame das circunstâncias fáticas e das provas apresentadas no processo.
- O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas similares.
Recurso especial não conhecido.
(REsp 770.746/RJ – Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJ 30/10/2006)

No caso a r. sentença, destacou que “a empresa Nave Guia, titular de mais da metade das quotas sociais da requerida PATRIMÔNIO, reconheceu que somente no início de 2.014 concluiu-se pela impossibilidade de ser desenvolvido o empreendimento imobiliário ajustado pelas partes, diante da não regularização das glebas A-1 e A-3, o

que corrobora a tese da petição inicial exordial de que os negócios firmados, envolvendo a gleba A-2, estavam vinculados ao termo de ajuste e a ele davam seqüência" (e-STJ – fls. 661-662).

A sentença também destaca que FINEGROVE enviou uma notificação extrajudicial, exigindo o desfazimento da compra e venda no dia 22/8/2014 (fls. 78/82) (e-STJ- fls. 662).

Assim, como não se passaram mais de dez anos entre referida notificação e o ajuizamento da ação aos 13/1/2017 (e-STJ, fl. 1), não há que falar em decadência nem sequer em prescrição.

Aliás, ainda que se considerasse como marco temporal para início da contagem do prazo a data da escritura pública de compra e venda, nem mesmo assim seria possível cogitar de decadência. Isso porque referido documento foi assinado aos 28/9/2007 (e-STJ, fl. 260), ou seja, menos de dez anos antes do ajuizamento da ação.

(4) Negócio autônomo

De acordo com o TJSP, a alienação da Gleba 2 ocorreu em razão do que havia sido acordado pelas partes no "ajuste de intenções".

Confira-se:

Numa ou noutra situação, como salienta Anderson Schreiber⁶: "a opção por uma resolução de efeitos automáticos é cada vez mais rara, na prática. Os contratantes, de modo geral, têm percebido os benefícios de não romper de imediato o vínculo contratual. A tendência nos contratos, especialmente nos contratos de longa duração, tem sido exatamente a oposta: retardar o efeito resolutivo, garantindo espaço para que as partes tentem remediar o inadimplemento ou contorná-lo, quer por meio de cure periods (períodos de cura), quer por meio de procedimentos voltados à renegociação de boa-fé dos termos e condições do contrato".

Foi o que ocorreu no presente caso. O empreendimento seria altamente lucrativo para as partes e, portanto, era natural que tentassem a todo custo sua concretização, mesmo após o prazo estabelecido de 120 dias, o que deflui dos fatos ocorridos, tanto que, contrariamente ao que dispôs a cláusula 8.1.1.(fls.73), antes mesmo de obtida a solução para as questões relativas à aquisição das Glebas A.1 e A.3, a Patrimônio providenciou a liquidação do crédito hipotecário com o Banco do Brasil, quando poderia facilmente arrematar a Gleba A.2 em leilão extrajudicial, se não houvesse mais relação negocial entre eles, e mais tarde solucionou a pendência com a interessada Mariusa, e houve o cumprimento da obrigação de transmissão da Gleba A.2, decorridos pouco mais de 20 dias do vencimento do prazo de 120 dias, conforme o Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Venda e Compra Quitado

(fls.254/259), onde está expresso na cláusula 2ª que, "assim sendo, dando sequência ao comprometimento do imóvel iniciado em data de 02 de fevereiro de 2007" (fls.255), denotando a prorrogação contratual, e não "novo negócio entre as partes", e preservação da eficácia do contrato de "Ajuste de Intenções", sendo irrelevante que não se repetiu a menção na Escritura Pública (fls.260/265), e como constou da sentença apelada, independentemente da sentença resolvendo o contrato, havia a possibilidade prevista na cláusula 5.1.1 da Patrimônio buscar a aquisição da Gleba A.1 diretamente da empresa Jatiúna. Aduza-se que o valor de negociação da Gleba A.2, por valor bem inferior ao real, só se justificou pela perspectiva da consecução do objetivo comercial almejado.

No caso de contratos coligados, como afirma Orlando Gomes, citando Messineo: "cada qual é a causa do outro, formando uma unidade econômica", não se podendo arguir a cláusula 3ª de irrevogabilidade e irretratabilidade da venda e compra para obstar os efeitos do desfazimento do negócio principal (e-STJ, fl. 822/823).

Assim, a alegação de que referida transferência decorreu de outro contrato, autônomo, cujas obrigações foram integralmente cumpridas, não pode ser acolhida sem nova consulta ao caderno fático-probatório, o que veda a Súmula nº 7 do STJ.

(5) Indenização

De acordo com o TJSP, seria devida indenização pelo uso exclusivo do imóvel a partir da citação.

Confira-se:

A rescisão restitui as partes ao estado anterior, sendo devida a indenização pela ocupação, ainda que não tenham obtido as corrés qualquer vantagem financeira, unicamente pela privação da posse à autora, sendo presumidos os lucros cessantes, a ser apurado em liquidação de sentença. Todavia, a notificação de fls. 81/82, pelo seu conteúdo, visando a formalização da admissão da Finegrove, Heitor e Yoko na SPE, e não a reintegração de posse, não pode servir de marco inicial para o pagamento, constituindo-se a mora para tal finalidade somente pela citação neste processo, nem mesmo pela cautelar em apenso, de quando são devidos os alugueis, pela oposição manifesta à posse das corrés, corrigidos os valores pela Tabela Prática do TJSP de cada vencimento e acrescidos dos juros de mora de 1% ao mês da citação, diante da relação contratual entre as partes (art. 405, CC), ponto em que se reforma a r. sentença (e-STJ, fl. 823/824)

Nas razões do recurso especial, PATRIMÔNIO e PATRI DOIS alegaram que a posse e propriedade exercidas sobre o imóvel constituiria ato lícito (e não ilícito), de modo que não poderia ensejar nenhum tipo de indenização a título de lucros cessantes ou alugueis.

Consoante fixado no item anterior, porém, a transferência do imóvel não decorreu de fato autônomo, mas sim do "Ajuste de Intenções" firmado inicialmente.

Assim, a posse exercida após a citação havida na ação anulatória decorria, para todos os efeitos, de um ajuste ineficaz.

Desde a citação era devida a restituição do bem, pelo que se justifica, nessa medida, a cobrança de indenização pelo seu uso a partir daquela data.

Em suma, a alegação de ofensa aos arts. 186, 188, I, 884 e 927 do CC esbarra também na Súmula nº 7 do STJ.

Nessas condições, pelo meu voto, **CONHEÇO PARCIALMENTE** do recurso especial e, nesta parte, **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor econômico dos honorários advocatícios sucumbenciais fixados em desfavor de PATRIMÔNIO e PATRI DOIS, na forma do art. 85, § 11, do CPC.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2022/0049261-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.987.253 / SP

Números Origem: 00232262120118260302 0049393520138260604 01687132120128260000
03356666320078260577 10003080520178260008 100030805201782600082
10157188120148260114 10271567020158260100 10271567020158260114
1140120100191400 1687132120128260000 20090684157 20140610022656
20150110354788 20190000597308 20210000350007 232262120118260302
3356666320078260577 40049393520138260604 49393520138260604
990093203375 990100349635

PAUTA: 05/11/2024

JULGADO: 05/11/2024

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PATRIMONIO CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS S/A
OUTRO NOME : PATRIMÔNIO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRENTE : PATRI DOIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADOS : FRANCISCO CORRÊA DE CAMARGO - SP221033
MASSAMI UYEDA - SP019438
GABRIEL ABRÃO FILHO - SP190363
THANIA CHAGAS DOS REIS - SP448831
RECORRIDO : FINEGROVE DO BRASIL-COMERCIO E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : JOÃO BATISTA FAGUNDES FILHO - GO014295
LEANDRO DE MELO RIBEIRO - GO017280
LAYS PEREIRA MARQUES - GO038600
RECORRIDO : HEITOR ROBERTO MENS FILHO
RECORRIDO : YOKO NAKANO
ADVOGADO : GUILHERME SALVADOR FALANGHE - SP215550

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Inadimplemento - Rescisão / Resolução

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. FRANCISCO CORRÊA DE CAMARGO, pela parte RECORRENTE: PATRIMONIO
CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A e outros

Dr. JOÃO BATISTA FAGUNDES FILHO, pela parte RECORRIDA: FINEGROVE DO
BRASIL-COMERCIO E PARTICIPACOES LTDA

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 lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2022/0049261-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.987.253 / SP

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.