

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.930.085 - AM (2021/0092589-8)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : SWISS PARK MANAUS INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : LUCIANA BUZATTO PERES - SP239449
 THAIS PIECHOTTKA - SP307992
RECORRIDO : JOSÉ RENATO BRASIL DE OLIVEIRA
RECORRIDO : CELIA NIRVANA DOS SANTOS BRASIL
ADVOGADO : CAIO TASSO SILVA QUEIROZ DOS SANTOS - AM007556

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por SWISS PARK MANAUS INCORPORADORA LTDA, fundado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/AM.

Ação: de ressarcimento c/c resilição unilateral de contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária e compensação por danos morais, ajuizada por JOSÉ RENATO BRASIL DE OLIVEIRA e CELIA NIRVANA DOS SANTOS BRASIL em face de SWISS PARK MANAUS INCORPORADORA LTDA.

Sentença: o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos para “declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes, por culpa exclusiva dos requerentes, determinando que a Requerida devolva 90% (noventa por cento) dos valores adimplidos, com juros moratórios a partir da data de citação e correção monetária a partir do desembolso de cada prestação”, bem como para condenar “a requerida ao pagamento de indenização pelos danos morais os quais arbitro em R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais) a favor de cada um dos autores, com juros e correção monetária a partir da presente data”.

Acórdão: o TJ/AM, por unanimidade, deu parcial provimento à apelação da SWISS PARK apenas para minorar o valor da condenação a título de compensação por danos morais para R\$ 10.000,00, nos termos da seguinte

ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESILIÇÃO UNILATERAL DE CONTRATO, RESSARCIMENTO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. JURISPRUDÊNCIA DO STJ QUE IMPÕE A INAPLICABILIDADE DO CDC. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS PARA RESOLUÇÃO DO CONTRATO DECORRENTE DA TEORIA DA IMPREVISÃO DO CÓDIGO CIVIL. ACESSORIEDADE DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA QUE DEVE SEGUIR AS REGRAS GERAIS DO CONTRATO PRINCIPAL. REFORMA DA SENTENÇA APENAS PARA MINORAR A INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, A FIM DE CORRESPONDER AO MÁXIMO REQUERIDO NA PETIÇÃO INICIAL. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

Embargos de declaração: opostos por JOSÉ RENATO, foram acolhidos para integrar a fundamentação da decisão embargada, sem efeitos infringentes.

Recurso especial: aponta violação dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, dos arts. 141 e 492 do CPC/2015, dos art. 186 e 927 do CC/2002, além de divergência jurisprudencial.

Afirma que “o negócio jurídico objeto da lide trata-se de contrato de venda e compra com alienação fiduciária, formalizado por meio de ‘Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária’ (fls. 141/ 148)”; que “é incontroverso nos autos o fato de que os recorridos inadimpliram as prestações previstas”, e que “antes de ser citada sobre os termos da demanda (AR de fl. 89 juntado em 27 de abril de 2.015), a recorrente havia concluído o procedimento de cobrança extrajudicial e leilões previsto na Lei no 9.514/97” (fl. 486, e-STJ).

Alega que “a lei de alienação fiduciária também não prevê a restituição de percentual de valores pagos pelo devedor após a solução do negócio em conformidade com o procedimento previsto em seus artigos 26 e 27” e que “o devedor fiduciante detém apenas mera expectativa de recebimento da importância sobejada ao término dos leilões extrajudiciais para alienação do

imóvel". Acrescenta que, "de acordo com as atas de leilão de fls. 152/ 153, não foram ofertados lances pelo lote do recorrido nos leilões realizados, não havendo, por conseguinte, nenhuma importância a ser restituída aos Recorridos" (fls. 487-488, e-STJ).

Sustenta que "o fundamento adotado pelo Tribunal a quo de aplicação da teoria da imprevisibilidade não merece subsistir", argumentando que: (i) o negócio jurídico firmado entre as partes está submetido à Lei 9.514/97; (ii) o recorrido José Renato Brasil de Oliveira possui remuneração bruta equivalente à R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais) e líquida equivalente a R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), não havendo "como concluir que uma locação residencial mensal de R\$ 500,00 (quinhentos) conforme contrato de fls. 66/ 67 fosse o bastante para tornar tão onerosa a continuidade nos pagamentos das prestações do imóvel que os recorridos adquiriram da recorrente"; (iii) "a alegação dos recorridos de que o pagamento de mensalidades de faculdade dos filhos também seria um fator contra a continuidade nos pagamentos das prestações do imóvel depõe contra a boa-fé e liberdade contratual e desobrigaria as partes contratantes a seguir o que determina os artigos 421 e 422 do Código Civil na celebração de contratos" (fls. 488-489, e-STJ).

Assevera que o julgamento do TJ/AM foi além do pedido (*ultra petita*), na medida em que "a indenização total deferida aos recorridos corresponde à R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), embora os mesmos tenham indicado em sua petição inicial a quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) pretendida a título de indenização por danos morais" (fl. 492, e-STJ).

Aduz que "a recorrente não cometeu qualquer ato ilícito para com os recorridos, de modo a ensejar a condenação ao pagamento de indenização por danos morais" e que "apenas seguiu o que dispõe a legislação que regulamenta o

Superior Tribunal de Justiça

negócio jurídico que foi firmado entre as partes e não pode ser penalizada pelo exercício regular de direito de observância ao procedimento previsto na Lei no. 9.514/97" (fl. 493, e-STJ).

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/AM admitiu o recurso especial.

Decisão monocrática: não foi conhecido o recurso especial.

Agravo interno: reconsiderada a decisão de fls. 624-645, e-STJ, para julgamento do recurso especial.

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.930.085 - AM (2021/0092589-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : SWISS PARK MANAUS INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : LUCIANA BUZATTO PERES - SP239449

THAIS PIECHOTTKA - SP307992

RECORRIDO : JOSÉ RENATO BRASIL DE OLIVEIRA

RECORRIDO : CELIA NIRVANA DOS SANTOS BRASIL

ADVOGADO : CAIO TASSO SILVA QUEIROZ DOS SANTOS - AM007556

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESSARCIMENTO C/C RESILIÇÃO UNILATERAL DO CONTRATO E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PRETENSÃO DE RESILIÇÃO UNILATERAL. QUEBRA ANTECIPADA DO CONTRATO. ONEROSIDADE EXCESSIVA NÃO CARACTERIZADA. INCIDÊNCIA DA LEI 9.514/1997.

1. Ação de ressarcimento c/c resilição unilateral de contrato e compensação por danos morais ajuizada em 19/03/2015, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 19/01/2021 e concluso ao gabinete em 07/04/2021.

2. O propósito recursal é decidir sobre a resilição unilateral do contrato de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária, por onerosidade excessiva, com a devolução dos valores pagos pelos adquirentes, bem como sobre a caracterização do dano moral e o julgamento além do pedido (ultra petita).

3. O pedido de resolução do contrato de compra e venda com pacto de

alienação fiduciária em garantia por desinteresse do adquirente, mesmo que ainda não tenha havido mora no pagamento das prestações, configura quebra antecipada do contrato ("anticipatory breach"), decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos 26 e 27 da Lei 9.514/97 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente. Entendimento da Terceira Turma.

4. A intervenção judicial voltada à resolução do contrato por onerosidade excessiva pressupõe a ocorrência de fato superveniente que altere, substancialmente, as circunstâncias intrínsecas à formação do vínculo contratual, ou seja, a suabase objetiva, de modo a comprometer a equação econômica prevista pelos contratantes.

5. Hipótese em que não se justifica a resolução do contrato por onerosidade excessiva em virtude da mudança na capacidade financeira dos adquirentes, causada por fatos que não se relacionam com as circunstâncias que envolveram a conclusão do contrato e que tampouco alteraram a onerosidade da prestação inicialmente assumida, sendo de rigor a incidência da Lei 9.514/1997.

6. Recurso especial conhecido e provido.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.930.085 - AM (2021/0092589-8)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : SWISS PARK MANAUS INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : LUCIANA BUZATTO PERES - SP239449
 THAIS PIECHOTTKA - SP307992
RECORRIDO : JOSÉ RENATO BRASIL DE OLIVEIRA
RECORRIDO : CELIA NIRVANA DOS SANTOS BRASIL
ADVOGADO : CAIO TASSO SILVA QUEIROZ DOS SANTOS - AM007556
 VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO NANCY ANDRIGHI (RELATOR):

O propósito recursal é decidir sobre a resilição unilateral do contrato de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária, por onerosidade excessiva, com a devolução dos valores pagos pelos adquirentes, bem como sobre a caracterização do dano moral e o julgamento além do pedido (*ultra petita*).

1. DOS CONTORNOS DA DEMANDA

1. Segundo consta dos autos, em 13/12/2013, JOSE RENATO e CELIA celebraram com SWISS PARK contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária, pelo qual eles se obrigaram ao pagamento de um sinal e mais o pagamento de 120 parcelas mensais e sucessivas, com vencimento a partir de 30/01/2014.

2. Alegando que a família estava sofrendo ameaças de morte, o que os obrigou a mudar para outro imóvel e comprometeu o orçamento familiar, em 06/05/2014, os recorridos consultaram a recorrente, por e-mail, sobre a possibilidade de resilição unilateral do contrato.

3. Após a resposta obtida, em 28/05/2014, os recorridos enviaram novo comunicado à recorrente, reiterando sua intenção de resilir o contrato e, desde então, deixaram de pagar as mensalidades que se venceram a partir de

30/05/2014.

4. Diante disso, em 20/08/2014, a recorrente deu início à execução da alienação fiduciária.

2. DA RESILIÇÃO UNILATERAL DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, POR ONEROSIDADE EXCESSIVA, COM A DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS PELOS ADQUIRENTES

5. Afirma a recorrente que não há falar em rescisão do contrato por onerosidade excessiva, sendo de rigor o cumprimento do rito especial previsto na Lei 9.514/1997, que não lhe impõe a obrigação de restituir os valores pagos, na forma como pretendem os recorridos.

6. Sobre a questão, eis os fundamentos do acórdão recorrido:

Diante disso, em caso de inadimplemento ou de simples vontade de distrato, a norma de regência deveria ser a lei que regulamenta a cláusula de alienação fiduciária e não o CDC.

No entanto, apesar disso, o que se nota é que a situação dos autos é mais complexa do que uma simples alegação de distrato por vontade unilateral de uma das partes ou mesmo por existência de mora ou não pagamento.

O que se verifica, na verdade, é que os Apelados alegam que passaram a ser ameaçados em razão de uma quadrilha que estaria envolvida no furto de arma de um dos Apelados, cuja profissão é policial civil, o que amolda a hipótese em julgamento à situação de resolução contratual por onerosidade excessiva (teoria da imprevisão) e não por vontade unilateral dos contratantes.

A situação fática narrada não foi contestada pelo Apelante em momento algum dos autos; além de terem os Apelados comprovado que existiu o processo criminal relativo ao furto da arma de trabalho como policial civil, onde consta confissão de parte dos envolvidos (fls. 68).

Outrossim, ficou comprovado que realizaram contrato de locação de imóvel em condomínio fechado na época dos fatos (fls. 66); bem como que os e-mails de maio de 2014 enviados à Apelante já narravam a situação de ameaça (fls. 55, 61), não tendo ocorrido mora ou falta de pagamento antes dessa comunicação, tanto é que todos os protestos realizados foram posteriores, referentes aos meses de maio de 2014 em diante (fls. 47/50).

Nesse cenário, o que se verifica é que os Apelados possuem

direito à resolução do contrato, em razão da teoria da previsão prevista nos arts. 478 e 480 do Código Civil, aplicável ao contrato como um todo, estando o pacto adieto de alienação fiduciária, que possui natureza acessória, a ela também submetida.

[...]

Como mencionado, ocorreu um acontecimento imprevisível (sendo ele a ameaça de vida da família dos Apelados), do mesmo modo que houve onerosidade excessiva após a alteração da base econômica objetiva do contrato (afinal, houve necessidade de mudança repentina a uma residência locada em condomínio fechado, onerando a capacidade financeira da família em continuar adimplindo com o negócio jurídico). Aqui, importa destacar, que após analisar o contracheque do Apelado à fl. 75 e a sua declaração de imposto de renda de fl. 80, verifica-se que o Apelado ganha um valor líquido bem inferior ao bruto do seu salário, que ainda precisa arcar com a universidade particular de três filhos, não sendo possível que continue adimplindo com as mensalidades do contrato ora analisado (fls. 35/38) sem que se encontre numa situação de hipossuficiência de sustento próprio e de sua família, sobretudo porque houve a superveniente necessidade de dispender a quantia de aluguel em imóvel localizado em condomínio fechado. (fls. 353-354, e-STJ)

7. Em primeiro lugar, a Lei 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel, prevê, no art. 26, que, vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

8. Conquanto o legislador tenha feito menção expressa à dívida vencida e não paga, a Terceira Turma decidiu que “o inadimplemento, referido pelas disposições dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97, não pode ser interpretado restritivamente à mera não realização do pagamento no tempo, modo e lugar convenionados (mora), devendo ser entendido, também, como o comportamento contrário à manutenção do contrato ou ao direito do credor fiduciário”. E, a partir dessa premissa, decidiu que “o pedido de resolução do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia por desinteresse do adquirente, mesmo que ainda não tenha havido mora no pagamento das prestações, configura quebra antecipada do contrato (“anticipatory breach”), decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos 26 e 27 da Lei

9.514/97 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente” (REsp 1.867.209/SP, julgado em 8/9/2020, DJe de 30/9/2020).

9. Logo, ainda que, no particular, se considere a ausência de dívida vencida e não paga na data em que os recorridos manifestaram interesse em resilir o contrato, como afirmou o TJ/AM, essa circunstância não afasta a incidência do procedimento previsto na Lei 9.514/1997.

10. Em segundo lugar, os fundamentos do acórdão recorrido não são aptos a autorizar a resilição por onerosidade excessiva.

11. A propósito, segundo Orlando Gomes, a onerosidade excessiva se configura “quando uma prestação de obrigação contratual se torna, no momento da execução, notavelmente mais gravosa do que era no momento em que surgiu” (Contratos. 26a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 217).

12. Especificamente quanto aos seus requisitos, lecionam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

Três fatores remeterão um contrato de duração – seja ele comutativo ou aleatório – à resolução: (1) eclosão de fato superveniente extraordinário que gere onerosidade excessiva; (2) acontecimento imprevisível; (3) extrema vantagem para a outra parte.

[...]

Extraordinário é o que está fora dos riscos normais do contrato, é o evento que dilapida a equação econômica do contrato.

[...]

O extraordinário reforça o imprevisível. Conjugando-se os dois qualitativos, temos que só os riscos absolutamente anormais e subtraídos da possibilidade de razoável previsão e controle dos operadores econômicos são capazes de levar o contrato à resolução. A lógica, em suma, é sempre esta. Cada contrato comporta, para quem o faz, riscos mais ou menos elevados. A lei tutela o contraente face os riscos anormais, que nenhum cálculo racional econômico permitiria considerar, mas deixa ao seu cargo os riscos tipicamente conexos com a operação, que se inserem no andamento médio daquele dado mercado.

[...]

Isso mostra que não há necessariamente um prejudicado e outro beneficiado. Há uma alteração anormal da base do negócio, base que é comum;

portanto, ambos são atingidos. (Curso de Direito Civil: contratos. 8a ed. Salvador: JusPodivm, 2018. p. 625-627 – grifou-se)

13. Por fim, arrematam Orlando Gomes e Fabrício Zamprogno Matiello, respectivamente:

A onerosidade há de ser objetivamente excessiva, isto é, a prestação não deve ser excessivamente onerosa apenas em relação ao devedor, mas a toda e qualquer pessoa que se encontrasse em sua posição. (Obra citada. p. 214 – grifou-se)

Fatores pertinentes à situação pessoal das partes não ensejam a resolução por onerosidade excessiva, pois apenas os que forem exógenos poderão ser acolhidos como argumento capaz de liberar o devedor. Por isso, aspectos como a repentina perda da capacidade econômica, dificuldades na obtenção de um crédito dado como certo e outros acontecimentos relacionados à condição financeira específica dos contraentes não autoriza a resolução da avença [...]. (Curso de Direito Civil. vol. III. São Paulo: LTr, 2008. p. 153 – grifou-se)

14. Infere-se, na linha da doutrina sobre o tema, que a intervenção judicial voltada à resolução do contrato por onerosidade excessiva pressupõe a ocorrência de fato superveniente que altere, substancialmente, as circunstâncias intrínsecas à formação do vínculo contratual, ou seja, a sua base objetiva, de modo a comprometer a equação econômica prevista pelos contratantes.

15. É dizer, não justifica a resolução do contrato por onerosidade excessiva a mudança na capacidade financeira de um dos contratantes, causada por fatos que não se relacionam com as circunstâncias que envolveram a conclusão do contrato e que tampouco alteraram a onerosidade da prestação inicialmente assumida pelas partes, como no particular. Nesse sentido: AgInt no AREsp 1.340.589/SE, Quarta Turma, julgado em 23/4/2019, DJe de 27/5/2019.

16. Assiste, pois, razão à recorrente ao afirmar que manter o entendimento do TJ/AM “seria permitir que qualquer negócio jurídico não seja cumprido pelas partes contratantes, simplesmente por estas assumirem

compromissos posteriores para se desfazerem dos anteriormente assumidos" (fl. 488, e-STJ).

17. Por todo o exposto, merece reparo o acórdão recorrido, por ter sido indevidamente afastada a incidência da Lei 9.514/1997 e declarada a rescisão unilateral do contrato, fundada na onerosidade excessiva, com a condenação da recorrente a restituir 90% dos valores pagos pelos recorridos.

18. Por conseguinte, não há falar em compensação por danos morais devida aos recorridos, ficando, pois, prejudicada a análise da questão relativa ao julgamento além do pedido (*ultra petita*).

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO para julgar improcedentes os pedidos deduzidos na petição inicial.

Em consequência, fica invertida a sucumbência, mantidos os honorários advocatícios em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.