

Recurso Especial Cível nº 0038722-11.2018.8.19.0021

Recorrente: ESPÓLIO DE ROMILDA DOS SANTOS LIMA

Recorrido: ALBANIR JOSE DA SILVA

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 540/547, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, interposto em face do acórdão da 12ª Câmara de Direito Privado, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. OBRIGAÇÃO DE PAGAR O VALOR AJUSTADO E ATUALIZADO. SENTENÇA MANTIDA. CONSEQUÊNCIAS DA CONDENAÇÃO. ALTERAÇÃO DE OFÍCIO. 1. O propósito recursal reside em aferir se houve adimplemento da obrigação do contrato de cessão de direito possessórios sobre imóvel, mediante o pagamento do preço ajustado, ou se a relação jurídica era de permuta entre imóveis, como sustentado pelo apelante, bem como a exclusão de juros e correção monetária da mora. 2. De acordo com o art. 373 do Código de Processo Civil, cabe ao autor demonstrar a veracidade dos fatos constitutivos de seu direito (inciso I), e ao réu invocar acontecimento capaz de alterar ou eliminar as consequências jurídicas do fato invocado pela parte autora (inciso II). Precedente. 3. A prova documental carreada aos autos é apta a comprovar a relação jurídica

invocada pelas partes, consistente na celebração de dois contratos, ambos datados em 13.10.2010. 4. O primeiro de compra e venda e cessão de posse, juntado no ID 000126, no qual a autora figura como vendedora do imóvel situado na Rua Dr. Carlos Esteves, lote 25, quadra 21, Vila São Luiz, Duque de Caxias/RJ, comprometendo-se o réu a pagar, à vista, o preço de R\$ 160.000,00. O segundo, contrato de compra e venda (ID 000123), no qual o réu consta como vendedor e a autora como compradora de dois apartamentos, unidades 101 e 102, localizados na Rua Dr. Carlos Esteves, n.º 336, fundos, pelo valor de R\$ 160.000,00. 5. Não obstante a discussão sobre a natureza jurídica do ajuste firmado entre as partes, o cerne da questão reside no adimplemento ou não da obrigação assumida. 6. O réu confessou que está na posse do imóvel objeto do contrato de cessão possessória de imóvel. Não há nos autos prova de que a autora tenha recebido os imóveis supostamente dados em pagamento. 7. Seja na versão de compra e venda à vista (sem pagamento do saldo), seja como permuta ou dação em pagamento (sem transferência dos bens), restou demonstrado o inadimplemento contratual do réu, ensejando a resolução da avença em perdas e danos, na forma dos artigos 389 e 475 do Código Civil. 8. É cabível a conversão em perdas e danos, nos termos do art. 395, parágrafo único, do Código Civil, nos moldes da sentença ora impugnada. 9. O prejuízo sofrido pela autora em razão do descumprimento da obrigação pactuada impõe a atualização da dívida para preservar o valor do dinheiro. 10. Sobre o valor da condenação incide correção monetária pelo

IPCA a contar do inadimplemento contratual até a data da citação e a partir de então incide a taxa SELIC até 30.8.2024 e em seguida aplica-se a Lei n.º 14.205/2024, que determina a dedução da correção monetária (IPCA) da SELIC (art. 406, § 1º c/c art. 389, parágrafo único, do CC), e acrescenta-se aos juros encontrados correção monetária pelo IPCA até o efetivo pagamento, precavendo a oscilação da SELIC (art. 406, § 3º, do CC). Tema Repetitivo 1368 do STJ. Aplicação da Súmula 161 do TJRJ. 11. Deixa-se de majorar os honorários de sucumbência (CPC – Art. 85 §11), uma vez que o valor foi arbitrado em seu teto máximo na sentença. 12. Apelo não provido.

Nas suas razões recursais, o recorrente alega violação aos artigos 27, §8º, e 37 da Lei nº 9.514/97, bem como aos artigos 183 e 319 do CPC.

Sustenta que os apartamentos objeto da permuta imobiliária sempre estiveram à disposição da recorrida, que desistiu do negócio e se recusou a tomar posse dos imóveis desde 2010. Alega que houve equívoco na valoração dos fatos, frisando que a Câmara concluiu que os apartamentos foram entregues a corretor, sem que houvesse prova idônea nesse sentido.

Defende que houve indevida aplicação da teoria da causa madura, frisando que a controvérsia demanda dilação probatória.

Afirma que houve cerceamento de defesa e defende a realização de prova pericial destinada a comprovar que os imóveis objeto da permuta não foram entregues ao corretor e sempre estiveram à disposição da recorrida.

Contrarrazões ausentes, fl. 551.

É o brevíssimo relatório.

O detido exame das razões recursais revela que o recorrente pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, inadequada para interposição de recurso especial.

Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, "(...) se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ".

Veja-se o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

"(...) Nesta toada, não obstante a discussão sobre a natureza jurídica do ajuste firmado entre as partes, o cerne da questão reside no adimplemento ou não da obrigação assumida entre os litigantes.

E neste particular, enquanto a parte ré confessou que está na posse do imóvel objeto do contrato de cessão possessória de imóvel, não há nos autos prova de que a autora tenha recebido os dois imóveis supostamente dados em pagamento.

Com efeito, incensurável o fundamento do juiz

sentenciante, que reconheceu o inadimplemento contratual da parte ré, seja ela na versão de compra e venda à vista (sem pagamento do saldo), seja como permuta ou dação em pagamento (sem transferência dos bens).

Ou seja, em quaisquer das hipóteses ventiladas pelos litigantes, a ausência de cumprimento da prestação caracteriza inadimplemento, ensejando a resolução da avença em perdas e danos, na forma dos artigos 389 e 475 do Código Civil."

Pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça**, já acima transcrito. Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E DIREITO BANCÁRIO. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. PROVA PERICIAL. IMPRESTABILIDADE. REEXAME DE PROVA. SÚMULA Nº 7/STJ. APELAÇÃO. EFEITO DEVOLUTIVO. INOVAÇÃO DA LIDE. IMPOSSIBILIDADE. IMPUTAÇÃO DO PAGAMENTO. REGRA. APLICABILIDADE. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. PERIODICIDADE. TEMA Nº 246/STJ. CONTRATO DE ABERTURA DE

CRÉDITO EM CONTA-CORRENTE. RENOVAÇÃO PERIÓDICA. **DISTINÇÃO.** 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte. 3. Hipótese em que houve direto enfrentamento da matéria deduzida em agravo retido, ao qual fora negado provimento por decisão devidamente fundamentada. 4. **Modificar a conclusão do Tribunal de origem, soberano quanto à análise da necessidade ou não de se produzir outras provas além daquelas já produzidas, demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial tendo em vista o óbice da Súmula nº 7/STJ.** (...) 11. Havendo renovação automática do contrato de abertura de crédito em conta-corrente após 31/3/2000, data da publicação da Medida Provisória nº 1.963-17/2000 (em vigor como MP nº 2.170-36/2001), faculta-se à instituição financeira, a partir de então, cobrar juros de forma capitalizada em período inferior a 1 (um) ano. 12. As disposições do art. 591, c/c o art. 406, do Código Civil são inaplicáveis aos juros remuneratórios dos contratos de mútuo bancário, conforme tese firmada no julgamento de recurso especial repetitivo (Tema nº 26/STJ). 13. Recurso especial não provido. (REsp n. 1.666.108/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/3/2021, DJe de 25/3/2021.)

Portanto, não merece admissão o recurso especial. As demais questões suscitadas no recurso foram absorvidas pelos fundamentos desta que lhes são prejudiciais.

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.

Intimem-se.

Rio de Janeiro, 6 de abril de 2026.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente