Trata-se de AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS, ajuizada pelo INSTITUTO DE PAGAMENTOS ESPECIAIS DE SÃO PAULO - IPESP e pela FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO em face de MÁRCIA MARIA GUERREIRO BIFFI e ANÉSIO BIFFI, na qual os autores pretendem a rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, bem como a reintegração de posse do bem, em razão de inadimplemento contratual por parte dos réus.

Na exordial (fls. 1/9), alegam os autores que o imóvel objeto do contrato foi vendido aos réus por meio de financiamento, havendo inadimplemento em relação a prestações vencidas nos meses de 09/2009, 10/2009, 03/2010, 05/2010, 06/2010, 07/2010, 08/2010 e 11/2010, perfazendo o montante de R$ 17.855,20. Narram que, mesmo após notificações e acordos para quitação, os réus não saldaram os débitos. Argumentam que tal conduta configura motivo suficiente para a rescisão contratual, conforme previsto na cláusula vigésima primeira do contrato, que trata das hipóteses de resolução em caso de inadimplemento.

Postulam, assim, a rescisão do contrato e a reintegração de posse do imóvel; a condenação dos réus ao pagamento de multa contratual equivalente a 10% sobre o montante devido; o pagamento de aluguéis compensatórios desde o início da inadimplência até a reintegração da posse; a condenação ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios.

Recebida a inicial, foi determinada a citação dos réus (fls. 147).

Contestação de [PARTE] (fls. 163/174), a ré alega que, das 240 parcelas previstas no contrato, 232 foram devidamente quitadas, correspondendo a mais de 97% do total devido. Sustenta que a rescisão do contrato, na fase final de sua execução, afronta os princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, invocando a aplicação da Teoria do [PARTE]. Requer, assim, a improcedência dos pedidos formulados na exordial. Além disso, contesta os valores cobrados, questionando os juros aplicados, e pleiteia a realização de perícia contábil para apurar eventuais irregularidades.

O réu Anésio, em sua defesa (fls. 189/207), reitera as alegações de Márcia e destaca que a cobrança de juros abusivos e a falta de transparência por parte dos autores caracterizam má-fé. Aduz que o inadimplemento parcial não justifica a extinção do contrato, sendo excessiva a pretensão de retomada do imóvel. Requer a improcedência dos pedidos da inicial, bem como a realização de perícia contábil para apuração dos valores efetivamente devidos.

Em réplica (fls. 278/297), os autores refutam as alegações dos réus, afirmando que o inadimplemento das prestações constitui hipótese expressa de rescisão contratual, conforme cláusulas pactuadas no contrato. Argumentam que a Teoria do [PARTE] não é aplicável, dada a relevância das parcelas em atraso e o impacto do descumprimento na relação contratual. Sustentam que a posse dos réus é precária, condicionada ao adimplemento do contrato, e reforçam a legitimidade do pedido de reintegração de posse.

Eis o relato do essencial.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Julgo o processo no estado em que se encontra, não havendo necessidade de dilação probatória (art. 355, inciso I, do Código de [PARTE]).

Acrescento que "a necessidade da produção de prova há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do Magistrado" (STF - RE 101.171-8-SP).

Em verdade, em homenagem à celeridade e economia processual, o julgamento antecipado da lide se trata de um dever do Magistrado e não faculdade. Verificados os requisitos autorizadores, deve proceder ao julgamento antecipado, como se faz no presente caso.

Preliminares

Do valor da causa

Alega o réu Anésio a incorreção do valor da causa, ao argumento de que as autoras não teriam apresentado memória de cálculos do montante devido. Sem razão. Em fls. 03 os cálculos foram apresentados de forma expressa, valendo salientar que sua apresentação prescinde de forma determinada, não havendo a necessidade de maiores dilações ou formalidades.

Portanto, o cálculo apresentado no bojo da exordial cumpre o determinado pela legislação, havendo, ainda, correção na indicação do valor dado à causa, ou seja, justamente o valor do débito que deu causa à pretendida resilição contratual, em .

Rejeito a preliminar.

Ilegitimidade passiva

Sustenta, ademais, o réu Anésio, sua ilegitimidade passiva em relação ao objeto da demanda, na medida em que no instrumento de separação judicial firmado entre ele e a corré, constou de forma expressa a responsabilidade desta última pelo adimplemento das prestações do imóvel.

Sem razão, entretanto.

A legitimidade se trata da pertinência subjetiva entre os fatos narrados na exordia e a pessoa que se aponta como apta a ter praticado o ato/fato apontado como ilícito que venha a causar dano a outrem. Note-se que a adoção da Teoria da Asserção revela que as condições da ação devem ser vistas em status assertionis, ou seja, da forma em que narrada pelo autor em sua exordial.

Nesse sentido, é indelével a legitimidade passiva do réu(a), na medida em que é, supostamente, o autor(a) dos fatos narrados na exordial (inadimplemento contratual), portanto, pode ser compelido a responder pelos prejuízos causados a(o) autor(a).

No que diz respeito ao contrato estabelecido entre os corréus, o acordo em nada altera o cenário, na medida em que o contrato fora firmado entre ambos, ou seja, no âmbito interno da relação mantida, até então, entre eles. Assim, o contrato não pode alterar ou limitar o direito de terceiros que não participaram de nenhuma forma do acordo.

Vale dizer: o acordo estabelece direitos e obrigações entre as partes, não tolhendo direitos ou impondo obrigações a terceiros alheios a eles, especialmente no presente caso em que a promessa de compra e venda fora efetivada em favor de ambos os corréus.

Isso, pois a relação jurídica inicial fora firmada entre as partes (incluindo-se o corréu), de forma que se faz necessária a sua inclusão no polo passivo da demanda, conforme já decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de [PARTE]:

APELAÇÃO CÍVEL [PARTE] de improcedência Insurgência dos reconvintes - Arguição de nulidade da r. sentença por inobservância a regra de litisconsórcio passivo necessário Acolhimento - Objeto da reconvenção voltado à rescisão do compromisso de compra e venda firmado entre as partes Reconvinda que figurou como compromissária compradora do imóvel juntamente com seu cônjuge, o qual, por isso, deve ser citado para os termos desta reconvenção. Relação jurídico- material que não pode ser cindida, devendo ambos os compromissários adquirentes ser incluídos no polo passivo da demanda que se volta à rescisão do contrato Arts. 114 e 116 do Código de [PARTE] anulada RECURSO PROVIDO. (TJ; [PARTE] [PROCESSO]; Relator (a): [PARTE]; [PARTE]: 6ª Câmara de [PARTE]; Foro de [PARTE] dos Campos - 8ª [PARTE]; Data do Julgamento: 22/09/2020; Data de Registro: 22/09/2020; g. n.)

Rejeito, pois, a preliminar.

Prejudicial de mérito

Alega o réu ter havido prescrição em relação à parcelas cobrada pelas autoras, na mediada em que seria aplicável a prescrição de 5 (cinco), anos, nos termos do artigo 206, §5º, inciso I do [PARTE].

Sem razão, novamente.

Conforme bem salientado pelos autores em réplica, a prescrição aplicável à espécie é a do caput do artigo 205 do [PARTE], na medida em que se trata de relação contratual, o que fora sedimentado pelo [PARTE] de Justiça:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. EVENTUAL ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. CAUSA JURÍDICA. PRESCRIÇÃO TRIENAL. AFASTAMENTO. JURISPRUDÊNCIA ATUAL. SÚMULA Nº 168/STJ. 1. A jurisprudência do [PARTE] de Justiça pacificou-se no sentido de que incide, em regra, o prazo prescricional decenal do art. 205 do [PARTE] às pretensões fundadas no inadimplemento contratual (responsabilidade contratual). 2. A prescrição trienal atinente à responsabilidade civil aquiliana ou extracontratual (art. 206, § 3º, V, do CC) não incide nas pretensões indenizatórias do credor prejudicado por descumprimento negocial. 3. A ação de enriquecimento sem causa (ação in rem verso) somente é cabível quando o indébito não tiver "causa jurídica", dada a sua subsidiariedade. Para a incidência da prescrição de 3 (três) anos inscrita no art. 206, § 3º, IV, do CC, a pretensão fundada no enriquecimento sem causa (arts. 884 e 886 do CC) deve possuir os seguintes requisitos: enriquecimento de alguém; empobrecimento correspondente de outrem; relação de causalidade entre ambos; ausência de causa jurídica; e inexistência de ação específica. 4. A discussão acerca da entrega de bens patrimoniais decorrentes de reputada relação contratual e eventual repetição de indébito ou condenação em perdas e danos não se enquadra na hipótese do art. 206, § 3º, IV, do CC, seja porque há causa jurídica (relação obrigacional prévia entre as partes em que se debate a legitimidade de cobranças), seja porque a ação é específica, devendo ser

aplicado o prazo decenal do art. 205 do CC. 5. É possível, com base na Súmula nº 168/STJ, inadmitir embargos de divergência quando a jurisprudência desta [PARTE] estiver no mesmo sentido do acórdão embargado.

6. Agravo interno não provido. (AgInt nos EREsp 1533276/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 20/04/2021, DJe 26/04/2021)

Além disso, a prescrição somente começa a correr da data do término das obrigações de trato sucessivo, ou seja, à partir da data estabelecida para o pagamento da última parcela, não incidindo em cada parcela de forma estanque. Nesse sentido:

Apelação. Compromisso de compra e venda. Rescisão e reintegração na posse de bem imóvel. Improcedência do pedido principal e procedência da reconvenção. Inconformismo da autora reconvinda. Descabimento. Arguição de prescrição pela ré reconvinte. colhimento. Prazo decenal para o ajuizamento da ação de rescisão (art. 205, CC). Prescrição reconhecida. Necessidade de outorga, pela autora, da escritura. Sentença mantida. Apelação não provida” ([PARTE] nº [PROCESSO], Rel. Des. Pedro de Alcântara da [PARTE], 8ª

Câmara de [PARTE], j. 23/3/22).

E, no caso dos autos, o contrato fora firmado em 17/02/1998, com prazo para pagamento de 240 meses, sendo certo que se encerraria o pagamento em 17/02/2018, marco inaugural da prescrição decenal, que se consumaria em 17/02/2028.

Afasto, pois, a prejudicial de mérito invocada.

Presentes os pressupostos e as condições da ação (artigo. 17 do Código de [PARTE]), passo à análise do mérito.

No mérito, os pedidos devem ser julgados IMPROCEDENTES.

Incontroverso nos autos que os autores deixaram de adimplir as parcelas de 09/2009, 10/2009, 03/2010, 05/2010, 06/2010, 07/2010, 08/2010 e 11/2010, perfazendo-se o montante da dívida de R$ 17.855,20. Incontroverso, ademais, que a ré firmou com a parte autora contratos acessórios de renegociação da dívida restando, não obstante, inadimplentes em relação às parcelas mencionadas.

Em sua defesa os corréus invocam a aplicação da Teoria do Adimplemento substancial, ou seja, asseveram que pagaram parte importante do contrato, de forma que a rescisão pelo inadimplemento diminuto deveria ser considerada abusiva. Isso, pois teriam deixado de quitar apenas 8 das 240 prestações acordadas, ou seja, 96,6% das parcelas.

De fato, a teoria do adimplemento substancial ou substantial performance, conforme delineado pela doutrina, busca afastar a possibilidade de rescisão contratual em virtude de descumprimento irrisório do contrato estabelecido, em homenagem à boa-fé objetiva, princípio inerente ao direito e que deve conduzir os atos de todos os atores que intervirem no processo.

Referida teoria vem sendo aplicada de forma reiterada pelas cortes superiores e em alguns casos pelo Tribunal de Justiça do Estado de [PARTE], sob o argumento de que a rescisão contratual em tais condições – vale dizer, quando houve adimplemento substancial do contrato – ensejaria afronta à boa-fé objetiva, conforme se verifica:

[PARTE] de [PARTE] c.c. Reintegração de [PARTE] substancial do preço a impedir a rescisão Atenção ao princípio da função social do contrato Conservação do contrato com a possibilidade dos credores ingressarem com ação buscando o pagamento do débito em aberto Inexistência de enriquecimento sem causa Sentença mantida Recurso improvido (TJ; [PARTE] [PROCESSO]; Relator (a): [PARTE]; [PARTE]: 7ª Câmara de [PARTE]; Foro de Pindamonhangaba - 1ª [PARTE]; Data do Julgamento: 19/07/2021; Data de Registro: 19/07/2021).

Compra e venda de bem imóvel Rescisão contratual [PARTE] do adimplemento substancial Pagamentos realizados pelo réu que corresponderam a aproximadamente 75% do preço do segundo contrato Eventual pretensão de cobrança a ser ventilada na via própria, observando que também a questão alusiva às multas contratuais deverá ser apreciada oportunamente, dada a improcedência da rescisão contratual Recurso improvido, com observação (TJ; [PARTE] [PROCESSO]; Relator (a): [PARTE]; [PARTE]: 7ª Câmara de [PARTE]; Foro de Santa Fé do Sul - 1ª Vara; Data do Julgamento: 06/09/2021; Data de Registro: 06/09/2021).

Nesse sentido, cabe ressaltar a possibilidade de aplicação do instituto em casos de aquisição de imóveis, sendo certo que inexistem restrições a afastar a aplicação da teoria do adimplemento substancial quando o Estado se vê envolvido na demanda, como sói no caso concreto.

Necessário, inobstante, verificar-se se os critérios principais para a aplicação da teoria se encontram presentes.

O primeiro critério a se analisar, qual seja, o grau de satisfação do interesse do credor se encontra presente no caso concreto, já que grande parte das parcelas fora adimplido. Anoto que mesmo as renegociações foram quitadas, restando apenas um total de 8 parcelas em aberto, de um total de 240 iniciais. Além disso, o grau de satisfação qualitativo também se encontra presente, já que o interesse dos envolvidos era concretizar o direito fundamental à moradia, o que restou consolidado em relação aos réus.

O critério de comparação entre o valor da parcela descumprida e o valor do contrato, resta também favorável aos réus, na medida em que o valor principal da dívida acumulada, segundo planilha exordial de fls. 03 é de R$2.601,44, sendo que o montante principal da dívida era de R$46.940,00 (fls. 101). Assim, os réus quitaram o percentual de 94,5% da dívida total em espécie – considerando-se os valores originais sem juros e correção monetária.

Verifica-se, ainda, quanto ao critério esforço e diligência do devedor, sua presença no caso concreto, já que os réus realizaram diversos parcelamentos para saldar a dívida, conseguindo amenizar quase que completamente o saldo devedor – o que denota seu esforço e diligência em relação ao cumprimento do contrato.

A manutenção do equilíbrio entre as partes também se verifica no caso concreto, pois a parte autora poderá, em qualquer caso, se utilizar das vias ordinária para atingir o intento almejado, qual seja, receber o valor cobrado com juros e correção monetária pertinentes. Culmina, assim, na existência de outros remédios aptos ao intento do credor, não tendo demonstrado que adentrou com ação ordinária de cobrança dos valores referenciados, mas tão somente, se socorreu de negociações administrativas junto aos devedores.

Por fim, na ponderação entre a utilidade da extinção da relação jurídica e o prejuízo, verifica-se que o pleito de resilição contratual após mais de 20 anos de firmado o contrato, passados ainda 5 anos do enceramento do prazo do parcelamento, restando certo que o imóvel é utilizado pela ré Márcia como moradia própria – fato ventilado em exordial e não impugnado pelo réu, há razões suficientes para se considerar positivo o juízo de razoabilidade e proporcionalidade em favor dos réus.

Ademais, inexistem impedimentos de que a teoria do adimplemento substancial seja aplicada em desfavor do Estado, especialmente no caso dos autos, na medida em que o programa por intermédio do qual o imóvel fora adquirido, desenvolvido pelo IPESP mantinha como objetivo a aquisição de imóveis aos interessados que preenchiam os requisitos legais.

Somado a todo o argumento já desenvolvido é necessário consignar-se que o direito à moradia mantém viés de fundamental, sendo insculpido na [PARTE] como um dos direitos sociais de observância obrigatória pelo Estado (artigo 6º, caput), o que majora a necessidade de se dar preponderância a este direito em detrimento do direito de resilição contratual em casos de adimplemento substancial do contrato.

Portanto, ponderadas as razões do Estado sem me olvidar do direito social à moradia, observando-se, ainda, as peculiaridades do caso concreto, em especial o montante de dívida credora que motivou a presente ação (5,5% do total da dívida inadimplido), bem como o percentual de prestações quitadas (96,6%), o valor irrisório da dívida comparada com a original (R$2.601,44), e o tempo decorrido entre o inadimplemento e a cobrança dos valores em aberto – e em homenagem à teoria da boa-fé objetiva aplicável ao caso – entendo que a Teoria do [PARTE] deve mesmo ser aplicada.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE os pedidos exordiais efetivados pelos autores pelo INSTITUTO DE PAGAMENTOS ESPECIAIS DE SÃO PAULO - IPESP e pela FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO em face de MÁRCIA MARIA GUERREIRO BIFFI e ANÉSIO BIFFI e assim o faço com resolução de mérito, nos termos do artigo 487 inciso I do Código de [PARTE].

Em razão da sucumbência, arcará, a [PARTE] do Estado de [PARTE], com o pagamento de honorários advocatícios, ora fixados, na forma do artigo 85, §§2º, 3º, 8º e 8ª-A do CPC, R$2.619,85 (dois mil, seiscentos e dezenove reais e oitenta e cinco centavos), com atualização monetária pela [PARTE] – IPCA-E do E. TJ a partir da presente data até o efetivo pagamento (em conformidade com a solução do Tema nº 810 pelo STF) e juros de mora do trânsito em julgado, no percentual de 1% ao mês. Justifico o valor da verba honorária arbitrada em razão do reduzido valor dado à causa, do elevado grau de zelo que norteou os trabalhos do patrono do autor da ação e do longo tempo de tramitação processual.

Sem pagamento de custas ou emolumentos pela [PARTE] – artigo 39 da Lei 6.830/1980.

Dispensada a remessa necessária, nos termos do artigo 496, §3º, inciso II, do Código de [PARTE].

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

RAFAEL SALVIANO SILVEIRA

JUIZ SUBSTITUTO.