

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.460.951 - MT (2014/0139352-2)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : VANDERLEI RECK JÚNIOR  
**ADVOGADOS** : JOSÉ PERDIZ DE JESUS E OUTRO(S) - DF010011  
LEONARDO FERNANDES RANNA - DF024811  
HUENDEL ROLIM WENDER E OUTRO(S) - MT010858  
VITOR PERDIZ DE JESUS BORBA E OUTRO(S) - DF031770  
ALEXANDRE MELO SOARES - DF034786  
IRAJÁ REZENDE DE LACERDA - MT011987  
VOLNEI MINOTTO PEREIRA E OUTRO(S) - DF035182  
**RECORRIDO** : DIRCEU BASEGGIO  
**RECORRIDO** : ENI WEBBER BASEGGIO  
**ADVOGADO** : CÉLIO DOS SANTOS OLIVEIRA - RS014109

**EMENTA**

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS COM OUTORGA DE DOMÍNIO. ADITIVO CONTRATUAL QUE PREVÊ A SUSPENSÃO DO PAGAMENTO DAS PARCELAS VINCENDAS QUANDO CONFIGURADO ESBULHO OU TURBAÇÃO DA POSSE. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. CESSIONÁRIO QUE PERMANECE NA POSSE DO IMÓVEL EM RAZÃO DE LIMINAR DEFERIDA EM EMBARGOS DE TERCEIRO. AUSÊNCIA DE ATO TURBADOR.

1. Ação ajuizada em 05/05/2008. Recurso especial atribuído ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73
2. O propósito recursal é determinar se está configurada a turbação na posse do recorrente, hábil a autorizar a suspensão dos pagamentos das parcelas vincendas - prevista em aditivo contratual -, afastando, conseqüentemente, a rescisão do contrato firmado entre as partes e a reintegração de posse aos recorridos.
3. Na hipótese dos autos, inviável se admitir a configuração de ato turbador, não se constatando embaraço no exercício da posse, tampouco diminuição do uso, gozo, eficácia ou disposição do bem. Mantido o recorrente na posse do imóvel, ainda que por meio de liminar em embargos de terceiro, não há como se considerar a existência de qualquer interferência negativa na consecução dos fins sociais e econômicos do imóvel.
4. O recorrente permanece na área - por vários anos - sem adimplir com o restante da contraprestação ajustada com os recorridos que, indubitavelmente, fazem jus à rescisão contratual e à indenização decorrente do uso do imóvel.
5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, negar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Dr(a). LEONARDO FERNANDES RANNA, pela parte RECORRENTE: VANDERLEI RECK JÚNIOR.

Brasília (DF), 04 de maio de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora



**RECURSO ESPECIAL Nº 1.460.951 - MT (2014/0139352-2)**

**RELATORA** : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
**RECORRENTE** : VANDERLEI RECK JÚNIOR  
**ADVOGADOS** : JOSÉ PERDIZ DE JESUS E OUTRO(S) - DF010011  
LEONARDO FERNANDES RANNA - DF024811  
HUENDEL ROLIM WENDER E OUTRO(S) - MT010858  
VITOR PERDIZ DE JESUS BORBA E OUTRO(S) - DF031770  
ALEXANDRE MELO SOARES - DF034786  
IRAJÁ REZENDE DE LACERDA - MT011987  
VOLNEI MINOTTO PEREIRA E OUTRO(S) - DF035182  
**RECORRIDO** : DIRCEU BASEGGIO  
**RECORRIDO** : ENI WEBBER BASEGGIO  
**ADVOGADO** : CÉLIO DOS SANTOS OLIVEIRA - RS014109  
**RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

**RELATÓRIO**

Cuida-se de recurso especial interposto por VANDERLEI RECK JÚNIOR, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/MT.

**Recurso especial interposto em:** 30/07/2013.

**Atribuído ao gabinete em:** 26/08/2016.

**Ação:** de rescisão de contrato cumulada com reparação de danos materiais e compensação de danos morais, ajuizada por DIRCEU BASEGGIO e ENI WEBBER BASEGGIO, em desfavor do recorrente, em virtude de suposto inadimplemento de contrato de cessão de direitos possessórios com outorga de domínio firmado entre as partes (e-STJ fls. 15-37).

**Sentença:** julgou improcedente o pedido (e-STJ fls. 219-230).

**Acórdão:** deu parcial provimento à apelação interposta pelos recorridos, para determinar a rescisão do contrato firmado entre as partes, retornando-se ao *status quo ante*, com a reintegração destes na posse do imóvel objeto de transação, competindo ao recorrente o pagamento de indenização pelo

período que utilizou o bem, compensando-se com as benfeitorias realizadas. O acórdão foi assim ementado:

RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL – RESCISÃO CONTRATUAL – JUNTADA DE NOVOS DOCUMENTOS – MOMENTO INOPORTUNO – INDEVIDA SUSPENSÃO DE PAGAMENTO – INADIMPLEMENTO CONTRATUAL – REINTEGRAÇÃO DE POSSE.

(...) Não se fala em ocorrência de exceção do contrato não cumprido se a perda da posse do bem negociado tenha se dado por curto lapso temporal, não mais persistindo esta situação. É manifesto o dever do comprador de honrar com o integral pagamento das prestações ajustadas, gerando o inadimplemento contratual, como consequência, a rescisão contratual, bem assim a concessão da liminar de reintegração de posse. Cabe ao vendedor a indenização decorrente do uso do imóvel, pelo comprador, sem o respectivo pagamento, compensando-se com as benfeitorias erigidas. No entanto, para a caracterização do dano moral, mister se faz que o fato que a originou assumia repercussão externa, digna de consideração no meio social, capaz de levar à segura conclusão de que a imagem da pessoa tenha sido abalada (e-STJ fl. 412).

**Embargos de declaração:** opostos pelo recorrente, foram rejeitados.

**Recurso especial:** alega violação dos arts. 393, 396, 421, 476 e 1.210 do CC/02; e 926 do CPC/73. Sustenta que:

*i)* a existência de embargos de terceiro - pendentes de julgamento - caracteriza a turbação na sua posse, autorizando a suspensão do pagamento das prestações remanescentes - como previsto em aditivo contratual -, garantido o seu direito de continuar a exercer a posse sobre o imóvel, sem que isso configure mora e, conseqüentemente, autorize a rescisão contratual e a reintegração de posse aos alienantes;

*ii)* as cláusulas avençadas no aditivo contratual não beneficiam exclusivamente o cessionário/comprador, tendo em vista que foram entabuladas em comum acordo pelas partes e em benefício de ambas;

*iii)* não obstante a lei civil preveja que o alienante responde pela evicção perante o evicto, as partes convencionaram - no aditivo contratual - que o casal alienante estaria liberado de qualquer responsabilidade por evicção, convencionando, no entanto, que em caso de qualquer turbação ou esbulho, os

pagamentos das parcelas vincendas seriam suspensos até final decisão do processo passível de gerar evicção;

*iv)* os alienantes não cumpriram com sua obrigação de garantir o uso e gozo pacífico do imóvel pelo adquirente, pois este só se encontra exercendo posse sobre o imóvel devido à concessão de liminar em sede de embargos de terceiro, pendente de julgamento;

*v)* não incorre em mora o devedor que a ela não lhe deu causa; e

*vi)* a cláusula geral da função social dos contratos tutela a liberdade de contratar (e-STJ fls. 531-571).

**Prévio juízo de admissibilidade:** o TJ/MT admitiu o recurso especial interposto por VANDERLEI RECK JÚNIOR e determinou a remessa dos autos a esta Corte Superior (e-STJ fls. 607-609).

**Decisão monocrática:** o Min. João Otávio de Noronha não conheceu do recurso especial do recorrente (e-STJ fls. 638-641).

**Tutela provisória de urgência:** requerida pelo recorrente, foi deferida para suspender a eficácia da decisão de fls. 638-641 (e-STJ) até o julgamento do agravo interno interposto (e-STJ fls. 649-663), cujas razões levaram à reconsideração da referida decisão e inclusão do processo em pauta para julgamento colegiado.

É o relatório.

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.460.951 - MT (2014/0139352-2)**

**RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

**RECORRENTE : VANDERLEI RECK JÚNIOR**

**ADVOGADOS : JOSÉ PERDIZ DE JESUS E OUTRO(S) - DF010011  
LEONARDO FERNANDES RANNA - DF024811  
HUENDEL ROLIM WENDER E OUTRO(S) - MT010858  
VITOR PERDIZ DE JESUS BORBA E OUTRO(S) - DF031770  
ALEXANDRE MELO SOARES - DF034786  
IRAJÁ REZENDE DE LACERDA - MT011987  
VOLNEI MINOTTO PEREIRA E OUTRO(S) - DF035182**

**RECORRIDO : DIRCEU BASEGGIO**

**RECORRIDO : ENI WEBBER BASEGGIO**

**ADVOGADO : CÉLIO DOS SANTOS OLIVEIRA - RS014109**

**RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

**VOTO**

O propósito recursal é determinar se está configurada a turbação na posse do recorrente, hábil a autorizar a suspensão dos pagamentos das parcelas vincendas - prevista em aditivo contratual -, afastando, conseqüentemente, a rescisão do contrato firmado entre as partes e a reintegração da posse pelos recorridos.

***Aplicação do Código de Processo Civil de 1973, pelo Enunciado administrativo n. 2/STJ.***

***I - Da ausência de prequestionamento***

1. O acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, não decidiu acerca dos argumentos invocados pelo recorrente em seu recurso especial quanto aos arts. 393 e 396 do CC/02, o que inviabiliza o seu julgamento. Aplica-se, neste caso, a Súmula 211/STJ.

***II – Dos contornos da ação***

2. De início, ressalte-se ser incontroverso nos autos que:

*i)* em 13/01/2004, as partes firmaram um “Contrato de Cessão de Direitos Possessórios com Outorga de Domínio” da área de terras denominada “Fazenda Adália”, de 3.013 hectares, desmembrada de uma área maior de 9.569 hectares, pelo preço de R\$ 2.336.000,00 (dois milhões, trezentos e trinta e seis mil reais), convertidos em 73.000 (setenta e três mil) sacas de soja, que seriam pagas em 5 (cinco) parcelas anuais e consecutivas de 12.000 (doze mil) sacas de soja, e a sexta de R\$ 13.000 (treze mil) sacas (e-STJ fl. 415);

*ii)* nessa mesma data, o recorrente tomou posse da terra, sendo-lhe outorgada a escritura definitiva do imóvel, diretamente do ex-proprietário, Sr. Domingos Ribeiro (e-STJ fl. 415);

*iii)* também na mesma data em que firmaram o contrato, foi lavrado um termo aditivo, em que se estipulou que:

Neste ato é informado ao cessionário/comprador, que a escritura definitiva do imóvel, padece de vício, por compra a “non domino”, fato esse conhecido posteriormente, em face da propositura da ação anulatória de escritura pública de compra e venda por vício, cumulada com reintegração de posse, proposta por Elisa Lubisco Carletti, em trâmite pela R. 1ª Vara Cível da Comarca de Tangará da Serra, feito nº 196/2001, contra Gilmar Carmo Candido e Outros.

Em face da existência de possível vício na escritura, o comprador/cessionário, libera o vendedor de qualquer responsabilidade por evicção.

**Por outro lado, os cedentes vendedores, responsabilizam-se pela posse vintenária transmitida, e em caso de qualquer esbulho ou turbação, fica desde já acordado, que serão suspensos os pagamentos vincendos, obrigando-se os cedentes/vendedores a custearem o feito, até decisão final. Em caso de sucumbência, os cedentes vendedores se obrigam a devolver ao cessionário comprador, as quantidades de sacas de soja recebidas.**

(...)

Assim, pelo presente aditivam o contrato originalmente assinado, ratificando as demais cláusulas (e-STJ fls. 45/46) (**grifos acrescentados**).

*iv)* em 27/07/2005, Nabor Roni Anzanello foi reintegrado na posse do bem, em razão de liminar concedida em ação de reintegração de posse em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Diamantino/MT (e-STJ fl. 416);

v) o recorrente, por sua vez, opôs embargos de terceiro e, em 24/10/2005 (aproximadamente três meses após), obteve uma liminar de manutenção da posse, encontrando-se, até hoje, na posse do imóvel em questão (e-STJ fl. 416);

vi) o recorrente, diante desses fatos, efetuou o pagamento parcial da primeira das seis parcelas acordadas - em 10.000 (dez mil) das 12.000 (doze mil) sacas ajustadas -, e suspendeu o pagamento das demais, valendo-se do disposto do termo aditivo firmado (e-STJ fl. 416); e

vii) o recorrente não nega o alegado inadimplemento, mas apenas apresenta motivos para protelar o seu cumprimento (e-STJ fl. 516).

***III – Da alegada ocorrência de turbação e da suspensão de pagamento das parcelas vincendas (arts. 421 e 1.210 do CC/02; e 926 do CPC/73)***

3. Primeiramente, convém salientar que o objetivo do presente recurso especial não é analisar a validade da cláusula ajustada em aditivo contratual que prevê que, em situação de esbulho ou turbação da posse do cessionário/comprador, os pagamentos vincendos serão suspensos.

4. Vale dizer, não obstante os recorridos, em sua petição inicial, tenham formulado pedido alternativo de anulabilidade de cláusulas contratuais - incluindo a cláusula do termo aditivo prevendo a suspensão do pagamento -, o TJ/MT, que deu parcial provimento à apelação destes, reconheceu expressamente que *“não se fala em nulidade desta cláusula contratual, mas sim de sua não caracterização, por não estarem presentes os motivos que deem ensejo à suspensão do pagamento fixado, na forma enunciada em contestação”* (e-STJ fl. 418).

5. Ressalte-se que o Tribunal de origem reconheceu a validade da

cláusula prevista no aditivo contratual - e, quanto ao ponto, não houve recurso das partes -, concluindo pela higidez da cláusula e reconhecendo não estar configurado o esbulho ou turbação, o que autorizaria a suspensão do pagamento das parcelas vincendas por parte do recorrente.

6. Assim, o objeto do presente recurso especial é, em verdade, verificar se está configurada a turbação na posse do recorrente, que justifique a suspensão do pagamento das parcelas acordadas e, conseqüentemente, o seu inadimplemento na avença - ou melhor, a protelação de seu adimplemento.

7. Na oportunidade, salienta-se que, para o julgamento do presente recurso, não serão analisados os fatos e provas dos autos (estes impossíveis de serem reavaliados por esta Corte Superior, em virtude do óbice da Súmula 7/STJ).

8. O ato de turbação configura-se com a violência praticada contra a vontade do possuidor, perturbando o exercício das faculdades do domínio sobre a coisa possuída, sem acarretar, entretanto, a perda da posse. Registre-se, contudo, que tais “atos correspondem não apenas à moléstia ao normal exercício da posse, mas também à diminuição do uso, gozo, eficácia ou disposição do bem, da tranquilidade, e, em geral, são todos aqueles capazes de interferir negativamente na consecução dos fins sociais e econômicos do bem mantido” (TEPEDINO, Gustavo. Comentários ao Código Civil: direito das coisas, 14 / Gustavo Tepedino; coordenador Antonio Junqueira de Azevedo – São Paulo: Saraiva, 2011).

9. Diferentemente do esbulho, que acarreta a perda da posse, a turbação representa um prejuízo ao exercício dos direitos possessórios, ou um embaraço no desenvolver da posse.

10. Na hipótese versada nos autos, o recorrente afirma que foi retirado da posse da área de terras rurais adquirida, em virtude de decisão judicial proferida nos autos de ação de reintegração de posse que, liminarmente,

reintegrou Nabor Roni Anzanello na posse do imóvel (e-STJ fls. 122/123). Contudo, a fim de defender seus direitos, opôs embargos de terceiro, tendo obtido liminar de manutenção da posse do imóvel rural em questão, após aproximados 3 (três) meses (e-STJ fls. 124-138).

11. Defende, portanto, que a existência de liminar de reintegração de posse deferida em favor do Sr. Nabor configuraria turbação suficiente à sua posse, a fim de autorizar a suspensão do pagamento das parcelas vincendas estipulada.

12. Ressalte-se que o TJ/MT destacou que:

(...) desde a pactuação do negócio entre as partes, além de possuir o título de domínio, o apelado está na posse do bem, usufruindo-o por todo este período mediante o pagamento de apenas parte da primeira prestação ajustada.

Se por um lado o réu perdeu a posse do bem rural objeto do contrato, é inequívoca que esta situação perdurou por curto lapso temporal e, não obstante os Embargos de Terceiro ainda se encontrarem em trâmite, é manifesto o seu dever de honrar com o integral pagamento das prestações ajustadas, mesmo porque a regra que se valeu para deixar de quitar as prestações não mais se encontra estampada, por não perseverar a turbação/esbulho pelo simples fato de existir ação possessória envolvendo esta área de terras, visto que essa situação, como bem estampada no aditivo de fls. 31/32, já era de seu conhecimento (e-STJ fl. 418).

13. Com efeito, a existência de ação possessória em trâmite envolvendo a área de terras, bem como a existência de liminar de reintegração de posse deferida em favor de terceiro, não é suficiente para que o recorrente suspenda o pagamento das prestações acordadas.

14. Urge destacar que, ao firmar o aditivo contratual, o recorrente tomou ciência, também, de que estava em trâmite ação anulatória de escritura pública de compra e venda por vício, sem que, naquela oportunidade, considerasse a existência dessa ação como qualquer ato turbador à sua posse.

15. Reitera-se que, até a presente data, o recorrente está mantido na posse do imóvel, não se constatando qualquer embaraço quanto ao uso e gozo do

bem. Muito ao contrário, permanece na área por vários anos - há mais de uma década - sem adimplir com o restante da contraprestação ajustada com os recorridos que, indubitavelmente, fazem jus à rescisão contratual e à indenização decorrente do uso do imóvel.

16. Salienta-se que não há que se falar em aplicação da exceção do contrato não cumprido, quando constatado que não há inadimplemento por parte dos recorridos, visto que o recorrente concordou com os termos do aditivo contratual e, mais, na oportunidade, tomou conhecimento de possível questionamento sobre a posse e propriedade que estava adquirindo.

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial interposto por VANDERLEI RECK JÚNIOR e, nessa parte, NEGO-LHE PROVIMENTO, para manter o acórdão recorrido, que determinou a rescisão do contrato firmado entre as partes, com a reintegração dos recorridos na posse do bem imóvel objeto da transação, competindo ao recorrente o pagamento de indenização pelo período que utilizou o bem, compensando-se com as benfeitorias realizadas, tudo a ser apurado em liquidação de sentença por artigos.

Mantidas as custas e honorários advocatícios conforme estabelecido pelo acórdão recorrido (e-STJ fl. 423).

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2014/0139352-2      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.460.951 / MT**

Números Origem: 00004186820088110100 201401393522 384292012 418682008 4186820088110100

PAUTA: 04/05/2017

JULGADO: 04/05/2017

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

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

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : VANDERLEI RECK JÚNIOR  
ADVOGADOS : JOSÉ PERDIZ DE JESUS E OUTRO(S) - DF010011  
LEONARDO FERNANDES RANNA - DF024811  
HUENDEL ROLIM WENDER E OUTRO(S) - MT010858  
VITOR PERDIZ DE JESUS BORBA E OUTRO(S) - DF031770  
ALEXANDRE MELO SOARES - DF034786  
IRAJÁ REZENDE DE LACERDA - MT011987  
VOLNEI MINOTTO PEREIRA E OUTRO(S) - DF035182  
RECORRIDO : DIRCEU BASEGGIO  
RECORRIDO : ENI WEBBER BASEGGIO  
ADVOGADO : CÉLIO DOS SANTOS OLIVEIRA - RS014109

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

**SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dr(a). **LEONARDO FERNANDES RANNA**, pela parte RECORRENTE: **VANDERLEI RECK JÚNIOR**

**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, nesta parte, negou-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente) e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.