



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.630.662 - SP (2019/0367188-3)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : CLÁUDIO LICATTI EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE : CLÁUDIO NILSON LICATTI
AGRAVANTE : MARIA ISABEL CAVINI LICATTI
ADVOGADOS : ALEXANDRE HILÁRIO SILVESTRE E OUTRO(S) - SP181765
GABRIELA NAZARETH VELOSO RIBEIRO - DF050185
AGRAVADO : DIRECTORS LTDA
AGRAVADO : RENEE JOSÉ AUGUSTO RIBEIRO
ADVOGADOS : JAYME BENJAMIN SAMPAIO SANTIAGO - DF015398
ANDRÉ LUIS GARONI DE OLIVEIRA - DF015786
FERNANDO JACOB NETTO - SP237818
CLÁUDIA CRISTINA AUGUSTO RIBEIRO - SP103912

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM IMISSÃO DE POSSE. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO. JULGAMENTO CONJUNTO. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL COMPLETA. MATÉRIA DE FATO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SUMULAS 5 E 7/STJ.

1. Não há que se falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil se o Tribunal de origem se pronuncia suficientemente sobre as questões postas a debate, apresentando fundamentação adequada à solução adotada, sem incorrer em vícios de prestação jurisdicional.
2. Não cabe, em recurso especial, o reexame da interpretação de cláusulas contratuais e das conclusões acerca de matéria de fato adotadas pelas instâncias ordinárias (Súmulas 5 e 7/STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão (Presidente) e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília/DF, 16 de agosto de 2022(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.630.662 - SP (2019/0367188-3)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por Cláudio Licatti Empreendimentos Ltda. e outros contra decisão por meio da qual neguei provimento a agravo em recurso especial.

Insistem os ora agravantes na violação dos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, afirmando que há questões controvertidas nos autos essenciais para o deslinde da controvérsia que não foram analisadas pelas instâncias de origem, notadamente sobre a situação dominial do loteamento. Afirmam que não incide na espécie o óbice da Súmula 7/STJ, na medida em que pretendem unicamente a reavaliação das provas produzidas por ordem deste Superior Tribunal, repisando a afronta aos artigos 8º, 139, I, 374, II, 389, 442, 445, 446 do Código de Processo Civil e 422 e 476 do Código Civil.

A parte agravada apresentou a contraminuta de fls. 4.641-4.657/e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.630.662 - SP (2019/0367188-3)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : CLÁUDIO LICATTI EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE : CLÁUDIO NILSON LICATTI
AGRAVANTE : MARIA ISABEL CAVINI LICATTI
ADVOGADOS : ALEXANDRE HILÁRIO SILVESTRE E OUTRO(S) - SP181765
GABRIELA NAZARETH VELOSO RIBEIRO - DF050185
AGRAVADO : DIRECTORS LTDA
AGRAVADO : RENEE JOSÉ AUGUSTO RIBEIRO
ADVOGADOS : JAYME BENJAMIN SAMPAIO SANTIAGO - DF015398
ANDRÉ LUIS GARONI DE OLIVEIRA - DF015786
FERNANDO JACOB NETTO - SP237818
CLÁUDIA CRISTINA AUGUSTO RIBEIRO - SP103912

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM IMISSÃO DE POSSE. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO. JULGAMENTO CONJUNTO. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL COMPLETA. MATÉRIA DE FATO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SUMULAS 5 E 7/STJ.

1. Não há que se falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil se o Tribunal de origem se pronuncia suficientemente sobre as questões postas a debate, apresentando fundamentação adequada à solução adotada, sem incorrer em vícios de prestação jurisdicional.
2. Não cabe, em recurso especial, o reexame da interpretação de cláusulas contratuais e das conclusões acerca de matéria de fato adotadas pelas instâncias ordinárias (Súmulas 5 e 7/STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): O agravo interno não merece provimento.

Conforme esclarecido na decisão de fls. 4.600-4.605/e-STJ, o agravo fora interposto contra decisão que negou seguimento a recurso especial voltado à reforma de acórdão assim ementado:

Apelação. Ação de rescisão contratual cumulada com imissão de posse julgada em conjunto com a ação de adjudicação compulsória autuada em apenso. Sentença de parcial procedência da principal e total procedência da apensa. Inconformismo dos requeridos. Manutenção da sentença por seus próprios fundamentos (art. 252 RITJSP).

1. Agravos retidos dos réus não conhecidos, e dos autores, conhecidos e não providos.

1.1. Agravos dos réus não reiterados, pelo que se nega conhecimento, nos termos do artigo 523, § 1º, do Código de Processo Civil de 1973.

1.2. Agravos dos autores que discutem contradita de testemunhas e admissibilidade das apelações, devidamente reiterados. Insuficientes provas trazidas para provar a suspeição das testemunhas. Preparo recursal corretamente recolhido, apelação que se quer ver não conhecida é a única que conta com todas as partes do polo passivo. Agravos não providos.

2. Apelação dos réus não provida.

2.1. Preliminares afastadas. Nulidade da sentença por tutela antecipada recursal inexistente. Nulidade por prejulgamento incabível. Cerceamento de defesa inócorrente.

2.2. No mérito, o recurso não comporta provimento. Negócio entabulado entre as partes visando a todo momento a transferência das cotas sociais da empresa "Ecol", inexistindo previsão ou mesmo menção de se incluir o loteamento na avença. Única obrigação fixada foi a transferência das cotas sociais, com a permuta dos imóveis citados no contrato como contraprestação. Compromisso de venda e compra fixado posteriormente, por inadimplido, gera o direito dos autores em verem tal contrato rescindido, com a consequente adjudicação compulsória e imissão na posse dos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

bens. Prova oral colhida inapta a desvirtuar tal entendimento. Tese de exceção do contrato não cumprido igualmente infrutífera. O fato da empresa cujas cotas foram negociadas ser apenas compromissária compradora do loteamento estava registrado em sua matrícula (tis. 2527v e 3209v, R4 da matrícula 4478), sendo de fácil acesso a quem interessasse, pelo que inadmissível tal pleito com esse fundamento. Encargo que recairia sobre os apelantes de lavrar a competente escritura visando a regular transferência do domínio previamente ajustada antes de parcelar o terreno em lotes e proceder à venda individualizada de cada um deles. Ausência de justa causa para a cessação dos pagamentos por parte dos apelantes.

2.3. Pedido de minoração dos honorários advocatícios rejeitado.

3. Agravos retidos interpostos pelos apelantes não conhecidos, e aos conhecidos se nega provimento, bem como, nega-se provimento ao recurso de apelação.

Contra o julgado, os ora agravantes opuseram embargos de declaração, que foram rejeitados pelo acórdão de fls. 4.221-4.224/e-STJ.

Nas razões de recurso especial, alegaram violação dos artigos 8º, 139, I, 141, 371, 374, II, 389, 442, 445, 446, 489, § 1º, IV, 1.008, 1.013 e 1.022 do Código de Processo Civil; 85 e 1.092 do Código Civil de 1916; 112, 422 e 476 do Código Civil; e 20, § 4º, do Código de Processo Civil de 1973.

Negado provimento ao agravo em recurso especial, interpuseram os recorrentes o presente agravo interno, insistindo na violação dos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, afirmando que há questões controvertidas nos autos essenciais para o deslinde da controvérsia que não foram analisadas pelas instâncias de origem, notadamente sobre a situação dominial do loteamento. Afirmam que não incide na espécie o óbice da Súmula 7/STJ, na medida em que pretendem unicamente a reavaliação das provas produzidas por ordem deste Superior Tribunal, repisando a afronta aos artigos 8º, 139, I, 374, II, 389, 442, 445, 446 do Código de Processo Civil e 422 e 476 do Código Civil.

Depreende-se dos autos que tanto os ora agravantes quanto os ora agravados admitem ter celebrado, em 1996, contrato de promessa de compra e venda de dois loteamentos (Terras de Jurumirim, Glebas I e II), o qual foi objeto de ação de resolução por falta de pagamento, processo que foi extinto em razão de acordo celebrado entre as partes.

Posteriormente, os ora agravados propuseram, em face dos ora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

agravantes, ação de rescisão de contrato de dação em pagamento, celebrado em outubro de 1999, cumulada com imissão de posse e perdas e danos, e ação de adjudicação compulsória, as quais foram julgadas conjuntamente pelo Juízo de origem e pelo Tribunal bandeirante, cujo acórdão deu origem ao recurso especial do qual extraído o presente recurso.

Alegam os ora agravantes - Cláudio Licatti Empreendimentos Ltda., Cláudio Nilson Licatti e Maria Isabel Cavini Licatti - que o acordo que pôs fim à ação de resolução do contrato celebrado em 1996 "envolvia a celebração de mais dois contratos, em 1999. Um deles, apesar de intitulado 'dação em pagamento', previa que a promitente-compradora (CLÁUDIO LICATTI EMPREENDIMENTOS) compraria as cotas sociais da empresa ECOL AGROPECUÁRIA e, assim, tornar-se-ia dona das TERRAS DE JURUMIRIM (supostamente o único bem integrante do patrimônio da referida empresa), de modo a oferecer, como garantia do pagamento das cotas sociais, cinco terras de sua propriedade, insertas no contrato como objetos da 'dação em pagamento'. As partes celebraram também um Termo de Opção de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis, no qual os ora recorrentes iriam recomprar, em determinado prazo, os imóveis oferecidos como garantia na 'dação em pagamento'. Note-se que ambos os negócios estavam intimamente relacionados entre si e tinham um único objetivo central: através deles, os agravantes se tornariam os únicos sócios da empresa ECOL e, por consequência, titulares do domínio do único bem que à época acreditavam que lhe pertencia, o loteamento TERRAS DE JURUMIRIM. À medida que os lotes fossem sendo alienados, os agravantes pagariam aos agravados os valores correspondentes à aquisição da empresa – ou, melhor dizendo, à aquisição do loteamento que, repita-se, supostamente pertencia à empresa".

Afirmam, que, em 2001, foram notificados pelo Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Avaré no sentido de que deveriam se abster de vender os lotes de JURUMIRIM pois, embora anteriormente este mesmo Cartório tenha certificado que os lotes eram da empresa por eles adquirida, Ecol Agropecuária (fl. 467/e-STJ), estavam registrados em nome da empresa RENEE RIBEIRO PUBLICIDADE LTDA. Prosseguem afirmando que notificaram os ora agravados para regularizarem a situação dominial do loteamento, e, como não houve "solução para o problema e diante da clara má-fé dos agravados, os agravantes viram-se no legítimo direito de, à luz do artigo 1.092, do Código Civil então vigente (artigo 476, do CC/02 – exceção do contrato não cumprido), deixar de pagar as parcelas do já mencionado Termo de Opção de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis".

Asseveram que o acórdão recorrido, "ao ratificar a r. sentença de primeiro grau, desrespeitou, ilegal e injustificadamente, o provimento jurisdicional emanado



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

dessa C. Corte Superior, pois simplesmente repristinou a sentença anteriormente cassada pelo Col. STJ, sem sequer proceder ao devido cotejo entre a prova documental até então presente nos autos e a prova oral produzida, não se olvidando, como dito anteriormente, que o H. Juízo havia 'pré-julgado' a causa com a prolação da r. decisão antecipatória de tutela em favor dos agravados". Assinalam a admissibilidade e validade da prova testemunhal para demonstrar a real vontade das partes, em especial, do depoimento pessoal do Sr. RENEE JOSÉ AUGUSTO DA SILVA, que realizou verdadeira confissão acerca da existência de irregularidades no loteamento de JURUMIRIM.

Sustentam que os agravados, então, ajuizaram Ação de Rescisão Contratual c/c Imissão na Posse e Ação de Adjudicação Compulsória dos imóveis objeto da dação em pagamento, agora em análise.

A parte ora agravada - Directors Ltda. e Renee Augusto Ribeiro -, por sua vez, dá versão diferente aos fatos, alegando que (e-STJ fls. 1642-45):

Em dezembro de 1996, ECOL e DIRECTORS venderam a Cláudio Licatti Empreendimentos Ltda. os loteamentos Terras de Jurumirim – Gleba I, já parcelado em 6.289 lotes, com toda infraestrutura concluída, e Gleba II, com 94 lotes. Cláudio Licatti, contudo, só pagou a entrada e mais 3 prestações, tendo ficado inadimplente a partir de 01/04/1997.

Em abril de 1998, ECOL e DIRECTORS promoveram ação de rescisão c/c reintegração de posse dos loteamentos, mais perdas e danos (Proc. 501/98). No curso daquele processo, as partes ajustaram que, pelo pouco valor até então pago por Cláudio Licatti, este ficaria apenas com o loteamento “Terras de Jurumirim - Gleba II” (94 lotes), que ficava vizinho ao “Terras de Jurumirim - Gleba I”. Esse foi o acordo, homologado em juízo, para por fim à mencionada demanda.

Posteriormente, em janeiro de 1999, ainda interessado na Gleba I, Cláudio Licatti propôs comprar a empresa ECOL, detentora do empreendimento. Pretendia, com isso, obter vantagem tributária, evitando o pagamento de imposto de transmissão dos lotes para seu nome.

DIRECTORS e Renée cederiam as cotas da ECOL a Claudio Licatti, sendo que o pagamento do preço dar-se-ia pela transferência de cinco imóveis de Cláudio Licatti para DIRECTORS/Renée.

As cotas sociais da ECOL foram efetivamente cedidas e a alteração societária foi devidamente registrada na Junta Comercial (JUCESP), sendo esta a única obrigação dos Agravados. Entretanto, Cláudio



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Licatti, mais uma vez, descumpriu sua obrigação e não transferiu os cinco imóveis.

Após vários meses de “enrolação”, Licatti propôs “recomprar” os 5 imóveis parceladamente.

Então, em outubro de 1999 – 10 (dez) meses após o primeiro contrato para aquisição da ECOL –, as partes assinaram o “Termo de Opção de Compromisso de Venda e Compra”, em que Cláudio Licatti se compromete a “recomprar” os 5 imóveis que deveriam ter sido dados em pagamento pela cessão das cotas sociais da ECOL. Todavia, mais uma vez, Cláudio Licatti não cumpriu sua obrigação, pois pagou apenas 17,25% do valor devido, o que motivou DIRECTORS e Renée a promoverem ação de rescisão contratual cumulada com imissão de posse mais perdas e danos, além de ação de adjudicação compulsória dos imóveis.

Na primeira demanda – rescisão cumulada com imissão na posse (Processo 0753/01, posteriormente recadastrado para 5.447/08) – os Agravados/Recorridos (DIRECTORS e Renée) requereram a rescisão do termo de opção de compromisso de venda e compra em razão da inadimplência dos Agravantes/Recorrentes (Licatti e outros), bem como a imissão na posse dos imóveis, além de indenização por perdas e danos.

Na segunda demanda – ação de adjudicação compulsória – os Agravados pleitearam a condenação dos réus à obrigação de transferirem, por escritura pública, os referidos imóveis.

Embora a Recorrida tenha vencido todas as demandas, o Superior Tribunal de Justiça (STJ), num primeiro momento, acolhendo argumento de cerceamento de defesa, anulou as sentenças proferidas nos dois primeiros processos, para que fosse complementada a instrução.

Feito isso, sobrevieram novas sentenças de procedência em ambos os processos, favoráveis, portanto, aos Agravados.

As apelações interpostas por Cláudio Licatti foram desprovidas.

O Recurso Especial, por sua vez, teve seu seguimento negado pelo TJSP.

Diante disso, interpuseram o AREsp 1.630.662/SP.

Cabe destacar que em nenhum momento os Agravados DIRECTORS e Renée reclamaram ou reivindicaram os loteamentos “Terras de Jurumirim Gleba I” ou “Terras de Jurumirim Gleba II”, empreendimentos que permaneceram e permanecem na posse de Cláudio Licatti, que aliás já vendeu praticamente a totalidade dos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

lotes.

Como dito, a intenção de Licatti, ao adquirir a ECOL, foi evitar despesas tributárias decorrentes da alienação dos lotes que estava na iminência de promover.

Vale repetir que, em outubro de 1999, as partes ajustaram que Licatti “compraria de volta” os cinco imóveis. Ou seja, apenas se estava mudando a forma de pagamento pela aquisição da ECOL: pagamento em dinheiro em vez da dação dos 5 imóveis.

Note-se que, no decurso de 10 (dez) meses entre janeiro e outubro de 1999, Licatti nunca reclamou que a ECOL fosse uma empresa “vazia”, tanto que – tendo passado tempo suficiente para conhecer a empresa que havia adquirido –, propôs mudança na forma de pagamento do negócio, mediante “recompra”, em dinheiro, dos imóveis que havia dado em pagamento.

Enfim, era obrigação de Licatti averbar a transferência do loteamento de DIRECTORS para ECOL/Brasileira, mas não o fez!

Essa notificação, cabe esclarecer, não impedia a venda dos lotes, mas, diferentemente, reclamava a regularização do domínio do loteamento – que era obrigação de Licatti – para que as escrituras pudessem ser levadas a registro.

Como Licatti nunca regularizou o domínio do loteamento, os adquirentes dos lotes não tinham alternativa que não a promoção de ação de adjudicação compulsória.

Por meio de decisão desta Corte proferida nos Ag 1.141.487/SP e Ag 1.240.653/SP, a primeira sentença e acórdão proferidos nas ações agora em análise foram anulados, a fim de que ocorresse a devida instrução do processo (fls. 1.162-1.168/e-STJ).

Nesse ínterim, foi deferida em primeiro grau, em favor dos agravados, decisão de antecipação de tutela (fls. 2.732/2.733/e-STJ), para “manter os requerentes na posse dos bens objeto da controvérsia, bem como manter os registros de propriedade efetuados em cumprimento provisório de sentença, ao menos até o julgamento do mérito. Por conseguinte, INDEFIRO os requerimentos formulados pela parte adversa, nos autos em apenso, para a reversão dos atos de execução, suspendendo-se o andamento nos autos suplementares. No mais, prosseguindo-se nestes autos ambas as ações, conexas, e em cumprimento ao quanto determinado pelo Superior Tribunal de Justiça, para a produção de prova oral com a finalidade indicada no julgado, designo audiência de instrução (...)”.

Produzidas as provas, nova sentença (fls. 3.735-3.744/e-STJ) foi



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

proferida, julgando parcialmente procedente o pedido da ação 5.447/08 para, "reconhecendo a resolução do compromisso de compra e venda celebrado pelas partes, imitar os autores na posse dos imóveis descritos na inicial, tornando definitiva a tutela antecipada (fls. 2.472/2.473), bem como decretar a perda das quantias pagas pelos requeridos, a título de perdas e danos. Outrossim, julgo procedente a ação relativa aos autos em apenso (nº 1.081/09), para o fim de condenar os requeridos a cumprir a obrigação de transmitir a propriedade dos imóveis indicados, mediante escritura pública, sob pena de, não o fazendo, esta sentença, uma vez transitada em julgado, suprir a declaração de vontade, nos termos do art. 466-A, do CPC, valendo como título hábil a ser registrado no Registro de Imóveis competente. Por conseguinte, julgo improcedente o pedido contraposto formulado em contestação. Em razão da sucumbência mínima dos autores nestes autos de nº 5.447/08, arcarão os requeridos com o valor integral das custas e despesas processuais em ambos os processos, bem assim com honorários advocatícios que fixo, para cada um dos feitos, em 10% do valor atribuído às respectivas causas, considerando-se, sobretudo, o tempo decorrido desde o ajuizamento, o trabalho desenvolvido e a natureza e importância das ações".

A sentença foi confirmada pelo acórdão de fls. 4.179-4.195/e-STJ, mantido pela decisão de que ora se agrava.

Não procede a alegação de ofensa aos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil.

É certo que, quando anulei a sentença e o acórdão anteriormente proferidos, o fiz por entender necessária a produção de provas requeridas pelas partes, a fim de afastar o cerceamento de defesa. Mas tal decisão não implica que, produzidas as provas especificadas pelas partes, seu conteúdo ensinará necessariamente a modificação da solução da causa.

No caso, a sentença, confirmada pelo acórdão recorrido, assentou que "a prova oral produzida não é suficiente para conduzir a convicção diversa da esposada nos julgamentos de primeira e segunda instâncias anulados."

Alegam os recorrentes que sua tese de defesa central - de que há vinculação entre os negócios jurídicos e de que a real intenção das partes ao celebrá-los foi de adquirirem as cotas sociais de ECOL tão somente para obterem o domínio do loteamento de JURUMIRIM (que acreditavam pertencer à sociedade negociada), motivo pelo qual as terras dos agravantes figuraram na "dação em pagamento" apenas com o objetivo de garantir o pagamento do preço ajustado pelas cotas de ECOL; porém, ao constatarem irregularidades dominiais no loteamento de JURUMIRIM, que os impediria de alienar os lotes a terceiros, os agravantes deixaram de pagar o preço ajustado com amparo na *exceptio non adimpleti contractus* - não foi



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

enfrentada pelo acórdão estadual.

Argumentam que o acórdão recorrido não se manifestou acerca do fato de que, à época da celebração dos contratos, os agravantes realmente foram levados a crer que os loteamentos pertenciam à ECOL. Isso porque os prospectos de venda divulgados por RENEE e as certidões emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Avaré efetivamente informavam que as TERRAS DE JURUMIRIM eram de ECOL e estavam perfeitamente regulares e apenas após a celebração dos contratos é que o Cartório notificou os ora agravantes no sentido de “desdizer” as certidões anteriores, sob o singelo argumento de que elas estavam erradas e que o loteamento pertencia, em verdade, à empresa RENEE RIBEIRO PUBLICIDADE LTDA e que os agravantes não poderiam alienar os lotes.

Ao contrário do afirmado pela parte ora agravante, entendo que não há falar em omissão e obscuridade no acórdão, mas apenas julgamento contrário aos interesses da recorrente, o que não autoriza, por si só, o acolhimento de embargos de declaração, nem sua rejeição importa em violação à sua norma de regência.

Confiram-se, no ponto, os fundamentos do acórdão recorrido (fls. 4.188-4.190/e-STJ):

No mérito, os apelantes mostram seu inconformismo com a improcedência da ação, alegando que todos os negócios tinham como objetivo a transferência do domínio do loteamento "Terras de Jurumirim" aos apelantes, sendo comprovada a vinculação entre os contratos, ambos firmados na mesma data.

No entanto, da atenta análise dos documentos acostados aos autos, em especial da "Alteração de Contrato Social" (fls. 44/50) e do "Termo de Opção de Compromisso de Venda e Compra" (fls. 51/59), entende-se que o negócio entabulado entre as partes visava a todo momento a transferência das cotas sociais da antiga empresa ECOL, diferentemente do que defendem os apelantes.

Em momento algum foi mencionado nos documentos analisados que seria esse o escopo do negócio jurídico buscado pelas partes, bem como, em nenhuma cláusula contratual, existe previsão no sentido de se incluir o loteamento na avença. Pelo contrário, do que se infirma do teor dos contratos assinados pelas partes, houve tão somente a fixação da obrigação de se transferirem as cotas sociais, com a permuta dos imóveis citados no contrato como contraprestação. O compromisso de venda e compra fixado posteriormente, por inadimplido, de fato gera o direito dos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

autores em verem tal contrato rescindido, com a consequente adjudicação compulsória e imissão na posse dos bens.

Ressalte-se que a prova oral colhida em audiência não se presta a desvirtuar tal entendimento, uma vez que, como apontado pelos apelados em suas contrarrazões, há vedação legal para a prova testemunhal relacionada a contratos cujo valor ultrapasse o décuplo do salário mínimo nacional vigente à época (artigo 401 do Código de Processo Civil de 1973). E apesar de não ser essa espécie de prova a única que consta do processo, é certo que se anularam duas prévias decisões judiciais fundadas em robusta prova documental a respeito do tema para que fossem produzidas, não servindo para, sozinhas, alterarem o destino do julgamento.

Ademais, percebe-se pelos documentos e declarações que a vontade das partes ao fechar o negócio era realmente o de transferir as cotas sociais da empresa mediante uma permuta por imóveis.

Fixada essa premissa, passa-se à análise da tese de exceção do contrato não cumprido proposta pela parte apelante, alicerçada na irregularidade registrária do loteamento que entendem ter dado causa aos contratos e no fato de que sua transmissão em definitivo à empresa acarretaria em alto custo, bem como em violações ao princípio da boa-fé objetiva desses fatos decorrentes.

A justificativa de descumprimento do contrato por irregularidade dominial do empreendimento resta infrutífera frente os documentos compilados durante o processado. O fato da empresa cujas cotas foram negociadas ser apenas promissória compradora do loteamento estava registrado em sua matrícula (fls. 2527v e 3209v, R4 da matrícula 4478), sendo de fácil acesso a quem interessasse, pelo que inadmissível tal pleito com esse fundamento.

A alegação de que a transmissão seria agora inviável por demandar a outorga individual de cada um dos lotes também não merece amparo. Sendo informação de saber público a situação registral do loteamento, pelo que se deduz também conhecida pelos apelantes quando do momento da compra das cotas da empresa, recairia sobre eles o encargo de lavrar a competente escritura visando a regular transferência do domínio previamente ajustada antes de parcelar o terreno em lotes e proceder à venda individual de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

cada um deles.

A única obrigação dos recorridos era a cessão das cotas sociais da empresa e seu registro perante a JUCESP, o que foi devidamente realizado, conforme se depreende da "Alteração de Contrato Social" de fls. 44/50, bem como do ofício de fls. 2485/2488, em que os apelantes confirmam ter adquirido o controle acionário da empresa ECOL após verificar a legalidade de sua documentação.

Portanto, estando em ordem a parte dos apelados em referência aos contratos entabulados, não há que se falar em justa causa para os apelantes cessarem o pagamento daí provenientes.

Na mesma linha, a sentença, confirmada pelo acórdão recorrido, assentou (e-STJ fl. 3742):

(...) ainda que registrado o loteamento em nome de outra pessoa jurídica do mesmo grupo econômico, não se verifica maior dificuldade aos requeridos para obter a regularização da propriedade, seja porque a parte adversa não reclama a titularidade do empreendimento, seja porque a sociedade cujas cotas foram negociadas figura como cessionária dos respectivos direitos (fls. 164 e 305). Assim, a objeção apresentada não seria suficiente para justificar o inadimplemento dos requeridos."

Assim, considero que a solução da causa foi suficientemente fundamentada pelo acórdão recorrido, com base na prova documental e oral produzida, tendo sido enfrentadas as questões suscitadas pelas partes, notadamente o contexto em que se deram os contratos, e o cumprimento pelos agravados da única obrigação por eles assumida, a saber, a de transferir as cotas sociais da empresa cessionária dos direitos sobre o loteamento, o que permitiria aos agravantes providenciar a transferência do domínio "antes de parcelar o terreno em lotes e proceder à venda individual de cada um deles."

Saliento que, conforme alegado na petição inicial e não devidamente refutado na contestação, a inadimplência dos ora agravantes teve início em fevereiro de 2000 (fl. 8/e-STJ), muito antes, portanto, da notificação do Cartório de Avaré (que se deu em abril de 2001), utilizada para justificar a inadimplência.

Não há, pois, inadequada valoração da prova ou a alegada completa desconsideração (desprezo) de elementos de suma importância: a instrução do processo demonstrou que o objetivo do contrato era a aquisição das cotas sociais da Ecol Agropecuária, tendo nesse sentido sido a conclusão do acórdão recorrido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ao argumento de que pretende nova e adequada valoração da prova, a parte agravante quer fazer prevalecer a sua tese, a fim de que seja revertido o julgamento em seu favor. Para tanto, afirma que houve completa desconsideração da prova oral produzida por ordem desta Corte, na medida em que, "tão logo os autos voltaram do Col. STJ após o julgamento do Ag 1.240.653/SP e Ag 1.141.487/SP, o d. juízo de piso deferiu tutela antecipada pleiteada pelos agravados e, assim, manteve-os na posse dos imóveis de propriedade dos agravantes (imóveis que foram objeto da "dação em pagamento"). Nesta decisão antecipatória de tutela, o MM. Juiz singular sugeriu que a prova oral a ser produzida por determinação deste Col. Superior Tribunal de Justiça viria a ser mera formalidade a ser cumprida, demonstrando seu total descrédito em relação à prova. Mantendo esse padrão, o r. juízo singular, em sua nova sentença, não procedeu à isenta e democrática valoração da prova, em afronta ao artigo 371, do CPC/2015 (131, do CPC/73) e deixou de conceder tratamento igual às partes, em afronta ao artigo 139, inciso I, do CPC/2015 (125, inciso I, do CPC/73). Ao confirmar a r. sentença por seus próprios fundamentos, o v. acórdão confirmou as violações legais em testilha e chegou a afirmar que "o julgamento do feito prescinde de detido análise da prova oral produzida", a reforçar que não foi valorada a prova oral. Muito embora seja dado ao juiz a possibilidade de apreciar livremente a prova (cf. artigo 371 do CPC/2015 – 131 do CPC/73), não pode se negar a valorar uma prova produzida por ordem deste Eg. STJ".

Ocorre que a decisão que antecipou os efeitos da tutela não é objeto do presente recurso, e a questão da produção e valoração da prova já foi devidamente analisada, tendo-se considerado que a Corte de origem julgou devidamente a causa, nos termos do trecho do acórdão recorrido acima transcrito.

Assinalo, por outro lado, que o Tribunal de origem não desconsiderou a prova testemunhal porque relacionada a contratos cujo valor ultrapassa o décuplo do salário mínimo nacional vigente à época, nos termos do artigo 401 do Código de Processo Civil de 1973, mas apenas utilizou tal dispositivo como reforço de fundamentação.

Mais uma vez, ressalto que, ao contrário do que querem fazer crer os ora agravantes, a prova oral foi produzida e analisada em conjunto com as demais constantes dos autos, concluindo as instâncias de origem, entretanto, que, diversamente da tese apresentada, não houve inadimplemento da parte ora agravada a legitimar a recusa dos agravantes em pagar o preço ajustado no contrato.

No tocante à alegação dos agravantes - de que o fato de o loteamento estar em nome de terceiro (e não no nome da ECOL) frustra completamente o escopo dos contratos e macula o consentimento das partes, sendo manifesta a dificuldade na



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

regularização, a qual é ônus dos agravados, não dos agravantes, e a afirmação, no recurso especial, de que houve julgamento extra petita do TJSP (em afronta ao artigo 141 do CPC/2015 – artigo 128 do CPC/73), pois exorbitou os limites da lide e imunizou os recorridos desse encargo de promover a regularização dominial do loteamento sem que esta matéria tenha sido objeto de pedido na petição inicial ou pela via da reconvenção –, a fim de que seja reconhecida a exceção do contrato não cumprido, anoto que a revisão do julgado incorreria nos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

Com efeito, como acima exposto, o Tribunal de origem, interpretando as cláusulas contratuais, e tendo por base as provas dos autos, considerou que a única obrigação dos agravados consistia na cessão da cotas da empresa cessionária dos direitos sobre o loteamento, cabendo aos agravantes as providências para transferência do domínio, necessária à venda dos lotes, conclusões essas insusceptíveis de revisão na via do recurso especial.

Por fim, repiso que não assiste razão aos agravantes quando afirmam que os honorários merecem ser revistos nesta instância, sobretudo porque fixados sob a égide do CPC/73, atraindo a incidência do artigo 20, § 4º, que determina a fixação equitativa, a fim de manter a sua razoabilidade e a sua proporcionalidade.

Isso porque sustentam que os honorários foram fixados em valor exorbitante, pois, "em que pese as duas demandas tenham sempre tramitado em conjunto (a ensejar um único trabalho por parte dos advogados), inclusive tendo sido objeto de julgamento único, os honorários foram fixados de maneira cumulativa em cada uma delas: 10% para cada uma, a incidir sobre o valor da causa. De rigor observar que o valor histórico da causa atribuído à Ação de Rescisão Contratual c/c Imissão de Posse era de R\$ 4.142.316,90 (quatro milhões, cento e quarenta e dois mil, trezentos e dezesseis reais e noventa centavos), ao passo que a Ação de Adjudicação Compulsória possuía valor histórico de R\$ 2.761.544,60 (dois milhões, setecentos e sessenta e um mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e sessenta centavos). Iniciado cumprimento provisório de sentença por parte dos agravados pleiteiam o recebimento de valor atual superior a dois milhões de reais, a título de honorários, a escancarar a exorbitância do pleito".

Ocorre que o Tribunal de origem justificou o valor atribuído a título de honorários, demonstrando a sua adequação:

No tocante aos pedidos dos apelantes para minorar e os honorários advocatícios fixados na sentença, tem-se adequadamente estipulados pelo juízo a quo, respeitando-se os ditames do artigo 20 do Código de Processo Civil de 1973, razão pela qual não merece alteração a decisão combatida também



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

nesse quesito.

Com efeito, frente à natureza e importância da causa, bem como do proveito econômico buscado pela improcedência da demanda; a complexidade da causa e o refinamento teórico dos debates; o alongamento temporal do feito, que corre desde 2001; e o zelo dos patronos dos autores, que acompanharam o processo desde a origem, com oferta de manifestações que se mostraram frutíferas em razão da decisão mantida, justificada está a inalteração do patamar adotado em sentença.

E pela ausência de condenação, perfeitamente possível a fixação dos honorários com base no valor da causa, apoiando-se no disposto no artigo 20, § 4º, do Código de Processo Civil de 1973.

Não merece reforma, portanto, a decisão agravada.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2019/0367188-3 PROCESSO ELETRÔNICO **AgInt no**
AREsp 1.630.662 /
SP

Números Origem: 0002913-96.2001.8.26.0073 00029139620018260073 0013090-07.2010.8.26.0073
1081/2009 10812009 130900720108260073 29139620018260073 5447/2008 54472008
753/2001 7532001

PAUTA: 16/08/2022

JULGADO: 16/08/2022

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HINDEMBURGO CHATEAUBRIAND PEREIRA DINIZ FILHO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CLÁUDIO LICATTI EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE	: CLÁUDIO NILSON LICATTI
AGRAVANTE	: MARIA ISABEL CAVINI LICATTI
ADVOGADOS	: ALEXANDRE HILÁRIO SILVESTRE E OUTRO(S) - SP181765 GABRIELA NAZARETH VELOSO RIBEIRO - DF050185
AGRAVADO	: DIRECTORS LTDA
AGRAVADO	: RENEE JOSÉ AUGUSTO RIBEIRO
ADVOGADOS	: JAYME BENJAMIN SAMPAIO SANTIAGO - DF015398 ANDRÉ LUIS GARONI DE OLIVEIRA - DF015786 FERNANDO JACOB NETTO - SP237818 CLÁUDIA CRISTINA AUGUSTO RIBEIRO - SP103912

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CLÁUDIO LICATTI EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE	: CLÁUDIO NILSON LICATTI
AGRAVANTE	: MARIA ISABEL CAVINI LICATTI
ADVOGADOS	: ALEXANDRE HILÁRIO SILVESTRE E OUTRO(S) - SP181765 GABRIELA NAZARETH VELOSO RIBEIRO - DF050185
AGRAVADO	: DIRECTORS LTDA
AGRAVADO	: RENEE JOSÉ AUGUSTO RIBEIRO
ADVOGADOS	: JAYME BENJAMIN SAMPAIO SANTIAGO - DF015398 ANDRÉ LUIS GARONI DE OLIVEIRA - DF015786 FERNANDO JACOB NETTO - SP237818



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CLÁUDIA CRISTINA AUGUSTO RIBEIRO - SP103912

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão (Presidente) e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.