



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 381.881 - MS (2013/0260902-2)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : RAMÃO DA CRUZ LOPES BALDONADO
ADVOGADOS : LUIZ RICARDO DE OLIVEIRA DEBORTOLI E OUTRO(S)
WALMIR DE BORTOLI
AGRAVADO : ALÍPIO RODRIGUES
ADVOGADOS : INAÍZA HERRADON FERREIRA
MAIZE HERRADON FERREIRA E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. OFENSA CONSTITUCIONAL. COMPETÊNCIA DO STF. AGRADO REGIMENTAL DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 02 de setembro de 2014. (Data de Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 381.881 - MS (2013/0260902-2)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : RAMÃO DA CRUZ LOPES BALDONADO
ADVOGADOS : LUIZ RICARDO DE OLIVEIRA DEBORTOLI E OUTRO(S)
WALMIR DE BORTOLI
AGRAVADO : ALÍPIO RODRIGUES
ADVOGADOS : INAÍZA HERRADON FERREIRA
MAIZE HERRADON FERREIRA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por RAMÃO DA CRUZ LOPES BALDONADO contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, nos termos da seguinte ementa:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADEQUAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO PELOS SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

Nas razões recursais, a parte agravante repisa a ofensa ao art. 476 do CPC e ao art. 5º, XXII, da Constituição Federal.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 381.881 - MS (2013/0260902-2)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Eminentes colegas, o agravo regimental não merece prosperar.

Em que pese o arrazoadado, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Com efeito, o tribunal de origem concluiu que

Analisando detidamente os dois instrumentos contratuais, o primeiro (f. 21/22), celebrado entre o réu, ora recorrente Ramão da Cruz Lopes Baldonado e o Sr. Carlos O. Braga Freire, e o segundo (f. 23/24), pactuado entre o apelante e o autor, agora apelado Alípio Rodrigues, constata-se que inexistente qualquer cláusula contratual estabelecendo o imóvel descrito na exordial como garantia dos serviços de advocacia a serem prestados pelo Sr. Carlos Freire em favor do recorrente.

Ademais, vale frisar que no contrato formalizado entre o causídico Carlos O. Braga Freire e o apelante está disposto de forma expressa na avença que 'A escritura definitiva deverá ser realizada no menor espaço de tempo, o que poderá ser substabelecida a outra pessoa', indicativo de que a eficácia do ato negocial foi imediata, isto é, não fora estipulada pelos contratantes uma condição suspensiva a qual ocorre quando as partes protelam de forma temporária a eficácia do negócio até a realização de evento futuro e incerto, nos termos do art. 125 do Código Civil de 2002, ou, uma condição resolutiva (a que subordina a ineficácia do negócio a um evento futuro e incerto, ex vi do art. 127 do citado diploma legal).

A propósito, como muito bem observado pela julgadora singular na fundamentação de sua sentença (f. 310/311):

'Se já não bastasse isso, a eficácia imediata do citado contrato pode ser extraída do disposto em seu terceiro parágrafo, que dispõe, in verbis:

*'A escritura definitiva **deverá ser realizada no menor espaço de tempo possível**, o que poderá ser substabelecida a outra pessoa.'* (grifei)

Destaque-se, ainda, que tal previsão também está presente no documento de fls. 23/24, que se refere ao contrato celebrado entre o requerido e o requerente, para a transferência do imóvel objeto da demanda.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Neste pacto, também não há qualquer vinculação expressa de sua eficácia a qualquer evento externo ou comportamento alheio aos contratantes.'

Por outro lado, quanto à alegação do apelante de que na ocasião em que o recorrido celebrou o contrato com o advogado Carlos O. Braga Freire ele teria conhecimento de que o bem imóvel estaria vinculado ao contrato de prestação de serviços advocatícios, ou seja, fatos impeditivos do direito do segundo (o autor), o que impossibilitaria o acolhimento do pedido, impende registrar que em nenhum momento ele comprovou tal argumento, logo, deve suportar a regra do ônus da prova, estampada no art. 333, inciso II, do Código de Processo Civil (...)

Em suma, considerando que não foi estipulada qualquer condição subordinando o efeito dos contratos a evento futuro e incerto, e que o recorrente não comprovou a sua alegação no sentido de que o apelado tinha conhecimento de que o bem descrito nos contratos teria sido dado como garantia para a prestação de serviços advocatícios, é forçoso reconhecer que o recorrido faz jus à outorga da escritura definitiva de transferência da propriedade do imóvel, pois, evidentemente, ao adquiri-lo, o fez na condição de terceiro de boa-fé (fls. 375/376).

Nesse contexto, a revisão do julgado com o consequente acolhimento da pretensão recursal demandaria nova incursão contratual e no suporte fático-probatório, o que não se admite em âmbito de Recurso Especial, a teor das Súmulas n°s 5 e 7 deste Tribunal.

Ademais, como consabido, inviável a análise de ofensa a dispositivo constitucional, cuja competência é reservada ao Supremo Tribunal Federal, nos termos do art. 102, III, da Carta Magna.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0260902-2

AgRg no
AREsp 381.881 / MS

Números Origem: 0051610-48.2010.8.12.0001/50003 0051610482010812000150003 516104820108120001

EM MESA

JULGADO: 02/09/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RAMÃO DA CRUZ LOPES BALDONADO
ADVOGADOS : WALMIR DE BORTOLI
LUIZ RICARDO DE OLIVEIRA DEBORTOLI E OUTRO(S)
AGRAVADO : ALÍPIO RODRIGUES
ADVOGADOS : INAÍZA HERRADON FERREIRA
MAIZE HERRADON FERREIRA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : RAMÃO DA CRUZ LOPES BALDONADO
ADVOGADOS : WALMIR DE BORTOLI
LUIZ RICARDO DE OLIVEIRA DEBORTOLI E OUTRO(S)
AGRAVADO : ALÍPIO RODRIGUES
ADVOGADOS : INAÍZA HERRADON FERREIRA
MAIZE HERRADON FERREIRA E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.