



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 175.485 - SP (2012/0093356-1)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO
ADVOGADO : GABRIELLA FREGNI E OUTRO(S)
AGRAVADO : PEDRO ANTÔNIO DOS SANTOS
ADVOGADA : LÍVIA PAULA DA SILVA ANDRADE VILLARROEL E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. NATUREZA DO CONTRATO CELEBRADO. ANÁLISE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. AUSÊNCIA DE EFEITO AUTOMÁTICO. NECESSIDADE DE AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. 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, Nancy Andrichi e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 10 de dezembro de 2013. (Data de Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 175.485 - SP (2012/0093356-1)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO
ADVOGADO : GABRIELLA FREGNI E OUTRO(S)
AGRAVADO : PEDRO ANTÔNIO DOS SANTOS
ADVOGADA : LÍVIA PAULA DA SILVA ANDRADE VILLARROEL E OUTRO(S)

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo regimental interposto pela COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO contra decisão assim ementada:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADEQUAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO PELOS SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO (fl. 740).

Nas razões recursais, a parte agravante sustenta a inaplicabilidade dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ, bem como o cotejo analítico entre os acórdãos paradigma e recorrido e a demonstração da similitude fática entre os acórdãos.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 175.485 - SP (2012/0093356-1)

VOTO

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

Eminentes colegas, o agravo regimental não merece prosperar.

A parte agravante não trouxe em suas razões qualquer argumento capaz de modificar o julgado.

Para melhor análise, eis a letra do acórdão recorrido:

O que se pode observar é que a adesão a essa aparente cooperativa é, em essência, um disfarce de contrato de compromisso que melhor define a relação entre as partes. Na espécie, o requerido pretendeu a casa própria e não necessariamente a participação na cooperativa/associação.

A propósito, correta a consequência vislumbrada pelo n. magistrado a quo, no sentido de que, como os argumentos da autora-apelante giraram em torno de sua própria natureza jurídica (tentando, inutilmente afastar o caráter consumerista da relação contratual estabelecida para com o réu-apelado), todas as suas conclusões mostram-se inadmissíveis.

E isso se estende, justamente, sobre a pretensão principal, qual seja, de ver reconhecido o direito à reintegração de posse, face à automática eficácia da cláusula resolutiva expressa a partir do suposto inadimplemento do requerido.

Entretanto, nos termos da pacífica jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça e desta Câmara, a cláusula resolutiva expressa, diversamente do sustentado pela demandante, não produz efeitos automáticos, de sorte que, para obtenção da reintegração de posse, faz-se necessária, primeiro, que a avença seja judicialmente rescindida (fls. 586/587).

Dessa forma, nos termos em que posta, a pretensão recursal de afastar a incidência da norma consumerista encontra-se inviabilizada nos termos das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Ademais, o fundamento do tribunal de origem encontra-se em



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

consonância com o entendimento desta Corte Superior quanto à ausência de efeito automático da cláusula resolutiva expressa em relação à posse derivada de contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. NECESSIDADE DE AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. OMISSÃO DO ACÓRDÃO. INOCORRÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRADO.

1. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de ser "imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos. Por conseguinte, não há falar-se em antecipação de tutela reintegratória de posse antes de resolvido o contrato de compromisso de compra e venda, pois somente após a resolução é que poderá haver posse injusta e será avaliado o alegado esbulho possessório". (REsp 620787/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 28/04/2009, DJe 27/04/2009, REPDJe 11/05/2009, REPDJe 15/06/2009).

(...)

5. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1.337.902/BA, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 7/3/2013, DJe 14/3/2013)

Por fim, a divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional, nos termos dos artigos 541, parágrafo único, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, requisita comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo como bastante a simples transcrição de ementas sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0093356-1

AgRg no
AREsp 175.485 / SP

Números Origem: 2060861920088260100 5830020082060864

EM MESA

JULGADO: 10/12/2013

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO
ADVOGADO : GABRIELLA FREGNI E OUTRO(S)
AGRAVADO : PEDRO ANTÔNIO DOS SANTOS
ADVOGADA : LÍVIA PAULA DA SILVA ANDRADE VILLARROEL E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Posse

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO
ADVOGADO : GABRIELLA FREGNI E OUTRO(S)
AGRAVADO : PEDRO ANTÔNIO DOS SANTOS
ADVOGADA : LÍVIA PAULA DA SILVA ANDRADE VILLARROEL 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, Nancy Andrigli e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.