



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 972.764 - MS (2007/0174109-1)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : DEDIER RIBAS FERREIRA E OUTRO
ADVOGADO : ALDO MÁRIO DE FREITAS LOPES E OUTRO(S)
AGRAVADO : JOÃO INÁCIO PUGA
ADVOGADOS : JOAQUIM JOSÉ DE SOUZA E OUTRO(S)
KELLY GUIMARÃES DE MELLO BAUMGARTNER E
OUTRO(S)

EMENTA

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. NULIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. AUSÊNCIA DE PAGAMENTO EM DINHEIRO. POSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO DO ART. 1.122 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916.

1. Mantém-se a decisão recorrida quando seus fundamentos não restam suficientemente ilididos pela argumentação do agravante.

2. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ na hipótese em que a tese versada no recurso especial reclama a análise de elementos fáticos verificados ao longo da demanda.

3. A aplicação da regra inserta no art. 1.122 do Código Civil de 1916 (atual art. 481 do Código Civil de 2.002) deve ser ponderada de modo a admitir que o pagamento do preço, nos contratos de compra e venda, seja representado por valor fiduciário equivalente.

4. Agravo regimental desprovido. Aplicação de multa de 5% sobre o valor corrigido da causa.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, com aplicação de multa, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo Filho e Honildo Amaral de Mello Castro (Desembargador convocado do TJ/AP) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Aldir Passarinho Junior.

Brasília (DF), 05 de agosto de 2010(Data do Julgamento)

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
Presidente e Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 972.764 - MS (2007/0174109-1)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **DEDIER RIBAS FERREIRA E OUTRO**
ADVOGADO : **ALDO MÁRIO DE FREITAS LOPES E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **JOÃO INÁCIO PUGA**
ADVOGADO : **JOAQUIM JOSÉ DE SOUZA E OUTRO(S)**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Trata-se de agravo regimental interposto por DEDIER RIBAS FERREIRA e OUTRO contra decisão assim ementada:

"CIVIL. ANULAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE PAGAMENTO EM DINHEIRO. COMPENSAÇÃO COM DÍVIDAS. ESTIPULAÇÃO USURÁRIA. PACTO COMISSÓRIO. ANÁLISE DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO.

1. O recurso especial não é sede própria para rever estipulação usurária, pacto comissório e nulidade de escritura pública de compra e venda se, para tanto, faz-se necessário reexaminar elementos fáticos. Aplicação das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

2. A transcrição de trechos dos dos julgados tidos como divergentes é insuficiente para a comprovação de dissídio pretoriano viabilizador do recurso especial

3. Recurso especial não-conhecido" (fls. 393/396).

Defendendo a inaplicabilidade da Súmula n. 7/STJ ao caso em apreço, as partes agravantes insistem na tese de que o acórdão proferido pela Corte *a quo* violou o art. 1.122 do Código Civil de 1916, pois, segundo aduzem, a nulidade da escritura pública de compra e venda decorre, dentre vários outros motivos, do simples fato de que não houve pagamento do preço em dinheiro, como exige a letra da lei e conforme restou reconhecido pelo Tribunal de origem.

Em adição, ponderam que, "se o preço está representado por CHEQUE e por DÍVIDAS dos vendedores para com os compradores dos imóveis hipotecados, flagrante é a violação do artigo 1.122 do Código Civil, porque, efetivamente, não houve DINHEIRO, ferindo, assim, a regra geral apontada e não existindo, via de consequência, COMPRA E VENDA".

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 972.764 - MS (2007/0174109-1)

EMENTA

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. NULIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. AUSÊNCIA DE PAGAMENTO EM DINHEIRO. POSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO DO ART. 1.122 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916.

1. Mantém-se a decisão recorrida quando seus fundamentos não restam suficientemente ilididos pela argumentação do agravante.

2. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ na hipótese em que a tese versada no recurso especial reclama a análise de elementos fáticos verificados ao longo da demanda.

3. A aplicação da regra inserta no art. 1.122 do Código Civil de 1916 (atual art. 481 do Código Civil de 2.002) deve ser ponderada de modo a admitir que o pagamento do preço, nos contratos de compra e venda, seja representado por valor fiduciário equivalente.

4. Agravo regimental desprovido. Aplicação de multa de 5% sobre o valor corrigido da causa.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (RELATOR):

A irresignação não merece prosperar, devendo a decisão agravada ser mantida por seus próprios fundamentos.

Buscam demonstrar os agravantes que a nulidade da escritura pública de compra e venda decorre, dentre outros motivos, da falta de dinheiro no preço do negócio jurídico celebrado entre as partes. Apontando violação do art. 1.122 do Código Civil de 1.916 (disposição repetida no art. 481 do novo Código Civil), alegam que "não houve pagamento do preço em dinheiro", mas sim em cheque e dívidas dos vendedores para com os compradores dos imóveis hipotecados.

O art. 1.122 do Código Civil de 1.916 estabelece que:

"Art. 1.122. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro."

O Tribunal de origem, ao apreciar a alegada violação do aludido dispositivo, entendeu que o fato da compra e venda ter sido paga em duas partes – uma com quitação de dívida; e a outra, com pagamento em pecúnia representado pelo cheque – não teve o condão de descaracterizar a validade do negócio jurídico em questão.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Dessa forma, afigura-se inequívoca a aplicação do enunciado da Súmula n. 7/STJ, pois não há como chegar a outra conclusão - qual seja, a de que a escritura pública de compra e venda merece ser declarada nula porque o preço não foi em dinheiro - sem reexaminar os elementos fáticos considerados pela Corte *a quo*.

Além disso, no que concerne especificamente à alegada violação do art. 1.122 do Código Civil de 1916, o acórdão proferido pela Corte de origem, ratificando a sentença, bem consignou que a exigência de que, nos contratos de compra e venda, o pagamento do preço seja feito em dinheiro deve ser interpretada com temperança, uma vez que se admite a possibilidade de que, em vez de dinheiro, o preço possa ser representado por valor fiduciário equivalente.

Sobre o tema, encontra-se o seguinte comentário de Antônio Junqueira de Azevedo na obra intitulada de Comentários ao Código Civil, vol. 6, pág. 13:

"Esclarece Caio Mário da Silva Pereira que o preço em dinheiro pode ser representado por uma expressão fiduciária (nota promissória ou cheque de emissão do comprador, letra de câmbio ou duplicata de seu aceite), sem desnaturar a compra e venda. Há, contudo, mister se trate efetivamente de um valor fiduciário, isto é, de um título representativo de dinheiro. Se, ao revés, for um bem incorpóreo dotado de autenticidade própria (título da dívida pública, ações de sociedade anônima etc.), o contrato deixa de ser compra e venda, por não haver preço em dinheiro.' Se o título for *pro soluto*, vale como pagamento definitivo do preço, e se for *pro solvendo*, vale como reforço do pagamento que se dará nas datas dos respectivos vencimentos."

Na vertente hipótese, o acórdão recorrido concluiu que o pagamento do preço deu-se mediante coisa representativa de dinheiro - cheque e quitação de dívida -, o que caracteriza a validade do negócio jurídico celebrado entre as partes.

Assim, não tendo os agravantes, nas razões do recurso sob exame, apresentado argumentos aptos para infirmar a decisão recorrida, remanescem incólumes os fundamentos que a sustentaram.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo regimental e condeno os agravantes ao pagamento de multa equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor corrigido da causa**, ficando condicionada a interposição de qualquer outro recurso ao depósito do respectivo valor, nos termos do art. 557, § 2º, do Código de Processo Civil.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2007/0174109-1

AgRg no
REsp 972764 / MS

Números Origem: 1990022092 20050003362 20050003362000100

EM MESA

JULGADO: 05/08/2010

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : DEDIER RIBAS FERREIRA E OUTRO
ADVOGADO : ALDO MÁRIO DE FREITAS LOPES E OUTRO(S)
RECORRIDO : JOÃO INÁCIO PUGA
ADVOGADOS : JOAQUIM JOSÉ DE SOUZA E OUTRO(S)
KELLY GUIMARÃES DE MELLO BAUMGARTNER E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Mútuo

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : DEDIER RIBAS FERREIRA E OUTRO
ADVOGADO : ALDO MÁRIO DE FREITAS LOPES E OUTRO(S)
AGRAVADO : JOÃO INÁCIO PUGA
ADVOGADOS : JOAQUIM JOSÉ DE SOUZA E OUTRO(S)
KELLY GUIMARÃES DE MELLO BAUMGARTNER E OUTRO(S)

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA 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, com aplicação de multa, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo Filho e Honildo Amaral de Mello Castro (Desembargador convocado do TJ/AP) votaram com o Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Aldir Passarinho Junior.

Brasília, 05 de agosto de 2010

TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI
Secretária