



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 334.464 - SP (2013/0126487-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **SUPERCENTRO PAULISTÂNIA S/A**
ADVOGADOS : **ALEXANDRE TADEU NAVARRO PEREIRA**
 : **BRUNO VIANNA ZAPPELLI DE OLIVEIRA E OUTRO(S)**
 : **CIRO FLAVIO FIORINI BARBOSA E OUTRO(S)**
 : **THIAGO D'AUREA CIOFFI SANTORO BIAZZOTI**
AGRAVADO : **TÂNIO JAIRO BOSCOLO E OUTRO**
ADVOGADA : **LÍVIA PAULA DA SILVA ANDRADE VILLARROEL E OUTRO(S)**

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CESSÕES DE DIREITO. VALIDADE. PAGAMENTO DO PREÇO AJUSTADO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.

1. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando o acolhimento da tese defendida no recurso especial reclama a interpretação de cláusulas contratuais e a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.

2. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 18 de setembro de 2014(Data do Julgamento)

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 334.464 - SP (2013/0126487-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **SUPERCENTRO PAULISTÂNIA S/A**
ADVOGADOS : **ALEXANDRE TADEU NAVARRO PEREIRA**
 BRUNO VIANNA ZAPPELLI DE OLIVEIRA E OUTRO(S)
 CIRO FLAVIO FIORINI BARBOSA E OUTRO(S)
 THIAGO D'AUREA CIOFFI SANTORO BIAZZOTI
AGRAVADO : **TÂNIO JAIRO BOSCOLO E OUTRO**
ADVOGADA : **LÍVIA PAULA DA SILVA ANDRADE VILLARROEL E OUTRO(S)**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Trata-se de agravo regimental interposto por SUPERCENTRO PAULISTÂNIA S/A contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial ante a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Em suas razões, alega a parte agravante que o acolhimento de sua irresignação não demanda o reexame de cláusulas contratuais ou de matéria fático-probatória, mas tão somente a "reavaliação das premissas jurídicas constantes das decisões judiciais proferidas nestes autos".

Os agravados apresentaram impugnação ao agravo regimental (e-STJ, fls. 1.028/1.038).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 334.464 - SP (2013/0126487-0)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CESSÕES DE DIREITO. VALIDADE. PAGAMENTO DO PREÇO AJUSTADO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.

1. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando o acolhimento da tese defendida no recurso especial reclama a interpretação de cláusulas contratuais e a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.

2. Agravo regimental desprovido.

VOTO

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

A decisão agravada merece ser mantida.

Consta das razões recursais que "os recorridos são cessionários de supostos compromissários compradores de 259 cotas representativas de frações ideais de terrenos e construção do imóvel descrito na matrícula n. 4.9587 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo", de sua propriedade, imóvel que foi arrendado ao Hotel Hilton no período de 1969 a 2004 e, posteriormente, locado ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Afirmaram que, com referida locação, foi necessária a realização de reforma do bem, tendo sido aprovado em assembleia geral um rateio preliminar de despesa, decidindo-se que o detentor de cada cota representativa de fração ideal do imóvel deveria contribuir com o valor de R\$ 71,43. Destacaram que, embora realizada a divulgação acerca de tal rateio em jornal de grande circulação e no diário oficial, nenhum dos cedentes ou dos cessionários aportou tempestivamente o capital corrigido de R\$ 71,43 por cota, o que daria ensejo à rescisão dos contratos de promessa de compra e venda de cota firmado entre o recorrente e os cedentes.

Nas razões do especial, a parte recorrente alegou que a adjudicação compulsória do imóvel não poderia ser decretada visto que os recorridos não comprovaram que seriam os compromissários compradores porquanto não juntaram os instrumentos de compromisso de compra e venda das cotas aos autos, bem como que não efetivaram o pagamento dos preços



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

correspondentes às frações ideais do bem. Afirmou que houve desrespeito às cláusulas contratuais referentes ao pagamento de despesa extraordinária e à comunicação da alteração de endereço do originário compromissário comprador.

O Tribunal estadual reconheceu a validade das cessões de direito e a quitação do preço ajustado, fundando-se na análise de cláusulas contratuais e das provas trazidas aos autos, consoante se constata do voto condutor do julgado:

"II – Como se depreende da análise dos autos, na década de 1960, a apelada realizou o empreendimento imobiliário denominado Supercentro Paulistânia, instituindo sobre o mesmo o regime de condomínio previsto no Código Civil, convencionando que a construção constituiria um todo indivisível e indissolúvel, destinado exclusivamente a arrendamento ou locação, ocasião em que houve a divisão da construção e do terreno em 56.000 partes ideais (cotas).

Na época, a apelada celebrou inúmeros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Cota, por meio dos quais se comprometeu a outorgar a escritura definitiva das frações ideais, mediante a quitação do preço.

É certo que, em julho de 2007, o edifício foi locado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e, diante da necessidade de reformas para adaptação do prédio à nova finalidade, houve convocação da assembléia geral extraordinária, para o dia 31 de outubro de 2007 (fls. 515/516).

Na aludida assembléia, deliberou-se que, em razão da despesa extraordinária de R\$ 4.000.000,00, o detentor de cada cota deveria contribuir com o valor de R\$ 71,43, sendo que a apelada se comprometeu a aportar os recursos necessários ao caixa do Condomínio, no caso de não pagamento das despesas por parcela dos cotistas, consoante a ata de fls. 517/520.

Os apelantes, por sua vez, após tal deliberação, celebraram contratos cessão de cotas (fls. 13/199) com titulares de direitos e obrigações decorrentes dos compromissos de compra e venda originalmente firmados com a apelada.

Assim, na qualidade de cessionários, os apelantes requereram a outorga das escrituras definitivas das frações ideais adquiridas por cessão, sendo que a apelada forneceu as escrituras de venda e compra de 641 cotas (fls. 242v/243), deixando de fazê-lo em relação às cotas, cuja outorga se pretende com a presente ação.

III - Acontece que a ocorrência ou não da existência da relação contratual e da quitação do preço a autorizar regular cessão de direitos, foi enfrentada na apelação n. 0101768-14.2010, que versa sobre ação declaratória desses pontos.

Assim, por conta do julgamento conjunto das demandas, cujas matérias estão imbricadas, ficam os fundamentos lá apresentados, ora repisados, para melhor compreensão dos fatos e da solução final e coesa para todos os feitos, que envolve, também, a apelação n. 0154513- 05.2009.

Inicialmente, cabe apreciar a existência de relação jurídica entre os cedentes e a apelada, haja vista que os apelantes não trouxeram aos autos os contratos originários de promessa de compra e venda de fração ideal, celebrados, ao que parece, nas décadas de 1960 e 1970.

A ausência de tais documentos, contudo, não constitui óbice ao reconhecimento do vínculo jurídico, haja vista que os apelantes trouxeram aos autos a discriminação dos rendimentos a serem pagos pelo Condomínio, na qual constam



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

os nomes e as respectivas cotas dos cedentes (fls. 268/319), comprovando, portanto, a relação jurídica pré-existente a autorizar regular cessão de direitos.

Ademais, a inclusão dos cedentes na relação de rendimentos a serem pagos permite inferir que houve a quitação o preço de aquisição das cotas, consoante inteligência do art. 320, pár. ún., do CC, que assim preconiza:

'Ainda sem os requisitos estabelecidos neste artigo valerá a quitação, se de seus termos ou das circunstâncias resultar haver sido paga a dívida.'

Desse modo, é de se considerar que os apelantes trouxeram aos autos elementos constitutivos do seu direito, de sorte que caberia à apelada, como fato impeditivo do direito dos autores, demonstrar que os cedentes não eram cotistas, bem como que não houve quitação do preço.

IV - Por sua vez, quanto à cláusula resolutiva expressa prevista na convenção de condomínio (cláusula 6.c - fls. 547), há que se reconhecer a potestividade da disposição que determina a rescisão automática do compromisso de compra e venda, que, mesmo após o pagamento integral do preço, permite à apelada rescindir o contrato, por infração à convenção condominial.

Ora, os cedentes, mediante quitação do preço, há muito deveriam ter recebido a escritura definitiva, a fim de garantir com plenitude o direito de propriedade.

E ante o cumprimento do contrato, não há que se falar em rescisão por obrigações futuras não inerentes à venda propriamente dita.

Assim, incumbiria à apelada a cobrança das despesas extraordinárias por meio da competente ação judicial, para assegurar o seu direito de crédito, tão-somente.

Com efeito, permitir a rescisão contratual, com perda integral dos valores pagos pelos cedentes, em virtude da ausência do aporte no valor de R\$ 73,41, implica em ofensa à boa-fé contratual, ainda mais quando os apelantes, na qualidade de cessionários, efetuaram, ainda que com atraso, o depósito da quantia correspondente às cotas adquiridas, com os acréscimos legais previstos na ata da assembléia (fls. 12).

V - Por outro lado, considerando a quitação do preço da aquisição da fração ideal, a falta da anuência da vendedora nas cessões de direitos não tem o condão de afastar a validade das transferências, eis que não houve ofensa a qualquer direito da apelada, que, se fosse o caso, deveria ter sido por ela demonstrada.

VI - Com relação à cota cedida por Susuza Ido Mortesen, cumpre esclarecer que o competente contrato de cessão foi juntado nos autos da apelação n. 0154513-05.2009 a fls. 84/85, no qual consta a identificação da fração ideal de sua titularidade (n. A17940), o que é confirmado também na relação de rendimentos a serem pagos a fls. 310.

O mesmo raciocínio se aplica à Sérgio Asola, cujo contrato de cessão foi juntado nos autos da apelação n. 0154513-05.2009 a fls. 101/102, constando a identificação de suas cotas na relação de rendimentos a serem pagos a fls. 307.

Tratando-se de três demandas que acabaram tramitando juntas e com praticamente a mesma finalidade, não se mostra razoável deixar de reconhecer o direito dos apelantes à obtenção das escrituras relativas às frações ideais cedidas por Suzuka Ido e Sérgio Asola, sob a alegação de que os autos não foram instruídos com os contratos de cessão, demonstrando que a apelada tangencia má-fé ao insistir em tal tese, tendo ciência dos contratos juntados nos autos da apelação n. 0154513-05.2009.

VII – Contudo, razão assiste à apelada no tocante à improcedência da ação em



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

face do pedido de outorga de escritura das frações ideais cedidas por Roberto Dias Moraes e Silva, eis que, consoante os documentos acostados aos autos (fls. 158/161), não consta procuração de Roberto Dias, titular das cotas, para autorizar a transferência das frações ideais.

VIII - Concluindo, consoante os fundamentos apontados, reforma-se a r. sentença, para julgar procedente em parte a ação e condenar a apelada a outorgar as escrituras definitivas de compra e venda aos apelantes, com relação às cotas regularmente transferidas pelos contratos constantes nos autos. Diante do resultado do julgamento, fica invertido o ônus da sucumbência, mantendo-se os critérios adotados pela r. sentença.

IX - Ante o exposto, dá-se provimento em parte ao recurso. É o voto."

Dessa forma, o acolhimento da irresignação especial demandaria a apreciação de cláusulas contratuais e a incursão no acervo fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo regimental.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0126487-0

AgRg no
AREsp 334.464 / SP

Números Origem: 1545122020098260100 20110000102379 20110000284539 201301264870 353634
5830020091545122 5830020101017686 990102647218

EM MESA

JULGADO: 18/09/2014

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO DE PAULA CARDOSO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SUPERCENTRO PAULISTÂNIA S/A
ADVOGADOS : ALEXANDRE TADEU NAVARRO PEREIRA
THIAGO D'AUREA CIOFFI SANTORO BIAZZOTI
CIRO FLAVIO FIORINI BARBOSA E OUTRO(S)
BRUNO VIANNA ZAPPELLI DE OLIVEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : TÂNIO JAIRO BOSCOLO E OUTRO
ADVOGADA : LÍVIA PAULA DA SILVA ANDRADE VILLARROEL E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : SUPERCENTRO PAULISTÂNIA S/A
ADVOGADOS : ALEXANDRE TADEU NAVARRO PEREIRA
THIAGO D'AUREA CIOFFI SANTORO BIAZZOTI
CIRO FLAVIO FIORINI BARBOSA E OUTRO(S)
BRUNO VIANNA ZAPPELLI DE OLIVEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : TÂNIO JAIRO BOSCOLO E OUTRO
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 Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.