



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 332.721 - SP (2013/0130570-8)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : SUPERCENTRO PAULISTANIA S/A INDÚSTRIA HOTELEIRA
ADVOGADOS : 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/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 332.721 - SP (2013/0130570-8)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **SUPERCENTRO PAULISTANIA S/A INDÚSTRIA HOTELEIRA**
ADVOGADOS : **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 PAULISTANIA S/A INDÚSTRIA HOTELEIRA contra decisão que negou provimento a agravo em recurso especial ante a incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

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

Os agravados apresentaram impugnação ao agravo regimental (e-STJ, fls. 1.181/1.190).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 332.721 - SP (2013/0130570-8)

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/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 nas provas trazidas aos autos e na análise de cláusulas contratuais, consoante se constata do voto condutor:

"II - Os apelantes, na qualidade de cessionários, ajuizaram ações de obrigação de fazer, objetivando a outorga de escrituras definitivas de frações ideais do Condomínio Supercentro Paulistânia, objeto de compromissos de compra e venda firmados entre os cedentes e a apelada.

Nos autos da ação de obrigação de fazer n. 0154512-20.2009, os apelantes deixaram de instruir o feito com os contratos originários de promessa de compra e venda, celebrados, ao que parece, nas décadas de 1960 e 1970.

Já nos autos da ação de obrigação de fazer n. 0154513-05.2009, os apelantes trouxeram os contratos originários firmados entre os cedentes e a apelada, porém deixaram de trazer a prova da quitação do preço.

Assim, pretendendo o reconhecimento da relação jurídica existente entre os cedentes e a apelada, da quitação do preço ajustado, bem como da abusividade da cláusula que exige a anuência da apelada para o caso de cessão de direitos, os apelantes propuseram a presente ação declaratória incidental.

O Magistrado de primeiro grau julgou improcedentes as demandas, afastando o pleito declaratório, sob o fundamento de que a não juntada dos contratos impede o reconhecimento dos pedidos formulados.

Respeitado o entendimento constante da r. sentença, a presente demanda é procedente.

III - Por primeiro, com relação às cessões de cotas desacompanhadas dos contratos originários, deve-se salientar que os apelantes trouxeram aos autos a discriminação dos rendimentos a serem pagos pelo Condomínio, na qual constam os nomes e as respectivas cotas dos cedentes (fls. 268/319 dos autos da apelação n.0154512- 20.2009), bem como juntaram os correspondentes contratos de cessão de direitos das frações ideais.

Assim, a ausência dos contratos originários não constitui óbice ao reconhecimento do vínculo jurídico, eis que há elementos suficientes para demonstrar a relação jurídica pré-existente a autorizar regular cessão de direitos.

IV - Por sua vez, com relação à quitação do preço das frações ideais de ambas as demandas de obrigação de fazer, cumpre esclarecer que a inclusão de parte dos cedentes na relação de rendimentos a serem pagos, o grande lapso temporal transcorrido e a ausência de conduta ativa da apelada em receber eventual crédito, 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

impeditivo do direito dos autores, demonstrar que os cedentes não eram cotistas, bem como que não houve quitação do preço.

V - Por outro lado, considerando a quitação do preço da aquisição da fração ideal, a falta da anuência da promitente 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 – Por fim, as alegações da apelada quanto à irregularidades nas cessões de cotas realizadas por Roberto Dias Moraes e Silva, Dora Toledo Barros, Fraimundo Rothbarth Júnior, José Clemente Mortesen, Suzuka Ido Mortesen, Marisa Asola Moura e Sérgio Asola serão regularmente analisadas nos correspondentes autos das ações de obrigação de fazer.

VII - Concluindo, consoante os fundamentos apontados, reforma-se a r. sentença para julgar procedente a ação e reconhecer a existência de relação jurídica entre a apelada e os cedentes, cujos contratos de cessão de direitos foram apresentados pelos apelantes, bem como a quitação do preço ajustado nos compromissos de compra e venda originários. Diante do resultado do julgamento, fica invertido o ônus da sucumbência, mantendo-se os critérios adotados pela r. sentença.

VIII - Ante o exposto, dá-se provimento 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: 2013/0130570-8

AgRg no
AREsp 332.721 / SP

Números Origem: 01017681420108260100 990102647218 990102654168 990102655229

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 PAULISTANIA S/A INDÚSTRIA HOTELEIRA
ADVOGADOS : 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 PAULISTANIA S/A INDÚSTRIA HOTELEIRA
ADVOGADOS : 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.