



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 59.991 - TO (2011/0233732-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : LORIVAL DA ROSA CORREA
ADVOGADOS : BENEDITO DOS SANTOS GONÇALVES E OUTRO(S)
LAURÊNCIO MARTINS SILVA
AGRAVADO : MARGARIDA PEREIRA DOS SANTOS
ADVOGADO : ANA PAULA A. DE AGUIAR VAVARESCO

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RELAÇÃO COM A CESSÃO DE DIREITOS. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. O Tribunal *a quo*, ao concluir pela inexistência de prova do pagamento, inclusive após a análise do contrato de cessão de direitos, decidiu com base nas provas produzidas nos autos e na interpretação de cláusula contratual, cujo reexame é defeso em sede de recurso especial, em face dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da QUARTA Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, 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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 20 de novembro de 2012(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 59.991 - TO (2011/0233732-4)

AGRAVANTE : LORIVAL DA ROSA CORREA
ADVOGADOS : BENEDITO DOS SANTOS GONÇALVES E OUTRO(S)
LAURÊNCIO MARTINS SILVA
AGRAVADO : MARGARIDA PEREIRA DOS SANTOS
ADVOGADO : ANA PAULA A. DE AGUIAR VAVARESCO

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Cuida-se de agravo regimental interposto em face de decisão de fls. 463-464, que negou provimento ao agravo em recurso especial, tendo em vista a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

O recorrente, ora agravante, rebate a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ. Afirma que não pretende o reexame de provas, mas a valoração das provas. Além disso, reitera as alegações de ofensa aos arts. 368 do CPC e 320 do CC. Insiste na tese de que houve quitação.

Pede a reconsideração ou a reforma da decisão.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 59.991 - TO (2011/0233732-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : LORIVAL DA ROSA CORREA
ADVOGADOS : BENEDITO DOS SANTOS GONÇALVES E OUTRO(S)
LAURÊNCIO MARTINS SILVA
AGRAVADO : MARGARIDA PEREIRA DOS SANTOS
ADVOGADO : ANA PAULA A. DE AGUIAR VAVARESCO

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RELAÇÃO COM A CESSÃO DE DIREITOS. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. O Tribunal *a quo*, ao concluir pela inexistência de prova do pagamento, inclusive após a análise do contrato de cessão de direitos, decidiu com base nas provas produzidas nos autos e na interpretação de cláusula contratual, cujo reexame é defeso em sede de recurso especial, em face dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. O inconformismo não prospera.

O recorrente, em seu recurso especial, alegou violação dos arts. 368 do CPC e 320 do CC, ao argumento, em suma, de que o Tribunal de origem desconsiderou o conteúdo da cessão de direitos, na qual, segundo alega, consta declaração expressa de quitação.

Sobre o tema, colhe-se do acórdão recorrido:

[...] Consta que a apelada vendeu um imóvel à EXPANSÃO JURÍDICA ADVOCACIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, cujo proprietário era o Sr. JOSÉ ANTÔNIO RUSSI DE OLIVEIRA, conforme se extrai do contrato acostado às fls. 26. Decorre que, às fls. 17, a apelada cedeu os direitos sobre o imóvel ao apelante, conforme se constata do documento ali acostado, cuja data de transação é a mesma aposta no contrato, ou seja, dia 24 de janeiro de 1996.

Como se vê, o cerne da questão cinge-se na comprovação, ou não, de que o pagamento do imóvel foi feito em dinheiro, pelo apelante. Analisando o documento de fls. 17 (cessão de direitos), vê-se que se trata daqueles do tipo pré-moldado, tanto é que está preenchido por meio de máquina datilográfica.

Acontece que o contrato de compra e venda de fls. 26, assinado na mesma data da cessão de direitos (24/01/1996), traz a informação de que o lote foi vendido para a EXPANSÃO ADVOCACIA pelo preço de R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais), cuja cópia do cheque dado como parte do pagamento (no valor de R\$ 3.500,00) encontra-se às fls. 19, o qual foi devolvido por insuficiência de fundos, tendo sido assinado por um tal MARCELLO DE ALENCAR BRANDÃO.

De fato, a conclusão a que se chega após a análise acurada dos autos, é que o negócio foi empreendido entre a apelada e a EXPANSÃO ADVOCACIA, através do contrato de fls. 26, tendo havido o preenchimento do documento denominado "cessão de direitos" ao apelante (fls. 17), no mesmo dia.

A quitação alegada pelo recorrente, a meu sentir, não é suficiente, já que aposta na própria cessão de direitos, num documento pré-fabricado. É inverossímil que, caso o pagamento tivesse sido feitos em dinheiro, conforme alega o apelante, este não se dispusesse a trazer consigo um recibo assinado ou outro qualquer que comprovasse, de forma cabal, a quitação.

Como se disse, entendo que a cessão de direitos não é suficiente para comprovar a quitação. E o meu raciocínio é no seguinte sentido: se há nos autos um cheque no valor de três mil e quinhentos reais (fls. 19) dado como parte do pagamento, o qual voltou por insuficiência de fundos, e tendo a cessão de direitos acontecido no mesmo dia da primeira transação (contrato de compra e venda), por qual razão o apelante (em nome de quem foi cedido o imóvel) pagaria novamente? A alegação de que a recorrida vendeu duplamente o imóvel, na mesma data, para pessoas distintas,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

também soa descabida, bastando um análise acurada de todas as circunstâncias fáticas trazidas no bojo dos autos, como abaixo demonstrarei. Ora, do contexto extraído, tudo leva a crê que havia, sim, no mínimo uma comunicação entre o apelante e o representante da EXPANSÃO ADVOCACIA. Este emitiu um cheque sem fundos como quitação e, na mesma data da assinatura do contrato de compra e venda, a apelada assinou a cessão de direitos em nome do apelante, como se houvesse recebido o valor referente ao imóvel.

Com a devolução do cheque, a recorrida percebeu que havia sido enganada, mas aí já tinha assinado a cessão. Se tivesse recebido em dinheiro, como alega o apelante, certamente haveria um recibo ou documento qualquer comprovando essa quitação, e não apenas a descrição, no documento de cessão de direitos, de que teria havido a quitação. Na verdade, a apelada assinou antes da cobrança do título de crédito emitido.

Extraí-se dos autos que não há prova do pagamento do imóvel por parte do apelante. O que há é um cheque emitido sem provisão de fundos, além de não haver comprovação material de que o imóvel foi quitado, tendo em vista que a simples menção de quitação na cessão de direitos (assinada no mesmo dia da assinatura do contrato de compra e venda), evidencia-se como insuficiente a tal desiderato.

[...]

Como se percebe, não houve a quitação por parte da EXPANSÃO ADVOCACIA, que inclusive foi revel na ação originária. E é bom repetir: a cessão ocorreu no mesmo dia da assinatura do contrato, antes da cobrança do cheque que, depois, soube-se desprovido de fundos. Vejo com clareza que a apelada foi, na verdade, vítima, já que levada a assinar um documento de cessão acreditando que receberia pelo imóvel. (fls. 377-380)

Dessa forma, consoante afirmado na decisão ora agravada, a pretensão recursal encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ, pois seria imprescindível a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de provas para modificar a conclusão do julgado recorrido.

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

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2011/0233732-4

AgRg no
AREsp 59.991 / TO

Números Origem: 1000824095 107602010 612/99 6121999 824095

EM MESA

JULGADO: 20/11/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LORIVAL DA ROSA CORREA
ADVOGADOS : LAURÊNCIO MARTINS SILVA
BENEDITO DOS SANTOS GONÇALVES E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARGARIDA PEREIRA DOS SANTOS
ADVOGADO : ANA PAULA A. DE AGUIAR VAVARESCO

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : LORIVAL DA ROSA CORREA
ADVOGADOS : LAURÊNCIO MARTINS SILVA
BENEDITO DOS SANTOS GONÇALVES E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARGARIDA PEREIRA DOS SANTOS
ADVOGADO : ANA PAULA A. DE AGUIAR VAVARESCO

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, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.