



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.463.482 - SP (2013/0351014-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : BERNINA ADMINISTRADORA E EXPORTADORA LTDA
ADVOGADOS : ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS E OUTRO(S)
MÔNICA GOES DE ANDRADE MENDES DE ALMEIDA E
OUTRO(S)
NARCISO ORLANDI NETO E OUTRO(S)
HÉLIO LOBO JÚNIOR E OUTRO(S)
ASSUERO RODRIGUES NETO E OUTRO(S)
RECORRIDO : ITAJO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO : FABIO KADI E OUTRO(S)
ADVOGADOS : PAULINA DA SILVA PITALUGA E OUTRO(S)
PAULO CAPRETTI DEL FIORI E OUTRO(S)
AGRAVANTE : ITAJO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO : FABIO KADI E OUTRO(S)
ADVOGADOS : PAULINA DA SILVA PITALUGA E OUTRO(S)
PAULO CAPRETTI DEL FIORI E OUTRO(S)
AGRAVADO : BERNINA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS E OUTRO(S)
MÔNICA GOES DE ANDRADE MENDES DE ALMEIDA E
OUTRO(S)
NARCISO ORLANDI NETO E OUTRO(S)
HÉLIO LOBO JÚNIOR E OUTRO(S)
ASSUERO RODRIGUES NETO E OUTRO(S)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA LEVADO A REGISTRO. EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA POR LOCATÁRIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CONSISTENTE NA BAIXA DO REGISTRO. RECONVENÇÃO PELO CUMPRIMENTO DO CONTRATO E PERDAS E DANOS. VIOLAÇÃO DO ART. 319 DO CPC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA (ART. 27 DA LEI 8.245/1991). NÃO CONFIGURAÇÃO. OFENSA À COISA JULGADA. NÃO OCORRÊNCIA. AFRONTA AO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ. INEXISTÊNCIA. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. ÓBICE DAS SÚMULAS 7/STJ E 283/STF. JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. AFASTAMENTO.

1. Não tendo sido abordada pelo acórdão recorrido a questão objeto do art. 319 do CPC, falta o necessário prequestionamento viabilizador do conhecimento do recurso especial.

2. O exercício do direito de preferência pelo locatário pressupõe a aceitação integral da proposta formulada por terceiro (não há sentido em falar em preferência se as condições negociais são distintas), por isso que o oferecimento de contraproposta,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ainda que mais vantajosa, descaracteriza o instituto.

3. Sendo o cumprimento do contrato consequência lógica do reconhecimento de sua validade, é desnecessária a menção explícita na parte dispositiva da sentença que julgou procedente a reconvenção.

4. Afasta-se a alegação de afronta à boa-fé se a parte agiu no exercício regular de direito e se as circunstâncias fáticas da causa, reconhecidas pelas instâncias de origem, afastam a mora.

5. Não se conhece do recurso especial se o acolhimento da tese recursal reclamar a análise dos elementos probatórios dos autos (Súmula n. 7 do STJ) e quando a parte deixa de impugnar fundamento autônomo do acórdão recorrido (Súmula n. 283 do STF).

6. Não há julgamento *extra petita* quando o provimento jurisdicional atende ao que foi expressamente pleiteado pela parte.

7. Recurso especial parcialmente conhecido e 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, conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Dr(a). ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS, pela parte RECORRENTE:
BERNINA ADMINISTRADORA E EXPORTADORA LTDA

Dr(a). FABIO KADI, pela parte RECORRIDA: ITAJO ADMINISTRAÇÃO DE
IMÓVEIS LTDA

Brasília (DF), 26 de abril de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.463.482 - SP (2013/0351014-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : BERNINA ADMINISTRADORA E EXPORTADORA LTDA
ADVOGADOS : ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS E OUTRO(S)
MÔNICA GOES DE ANDRADE MENDES DE ALMEIDA E
OUTRO(S)
NARCISO ORLANDI NETO E OUTRO(S)
HÉLIO LOBO JÚNIOR E OUTRO(S)
ASSUERO RODRIGUES NETO E OUTRO(S)
RECORRIDO : ITAJÓ ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA
AGRAVANTE : ITAJÓ ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO : FABIO KADI E OUTRO(S)
ADVOGADOS : PAULINA DA SILVA PITALUGA E OUTRO(S)
PAULO CAPRETTI DEL FIORI E OUTRO(S)
AGRAVADO : BERNINA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS E OUTRO(S)
MÔNICA GOES DE ANDRADE MENDES DE ALMEIDA E
OUTRO(S)
NARCISO ORLANDI NETO E OUTRO(S)
HÉLIO LOBO JÚNIOR E OUTRO(S)
ASSUERO RODRIGUES NETO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Na origem, BERNINA ADMINISTRADORA E EXPORTADORA LTDA. firmou compromisso particular de promessa de compra e venda de imóvel de sua propriedade com ITAJÓ ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., constando do pacto três condições suspensivas: a) não exercício do direito de preferência por qualquer dos inquilinos do imóvel; b) constatação pela compradora da inexistência de passivo ambiental sobre o imóvel; e c) ratificação do contrato por todos os sócios quotistas da promitente compradora.

Como um dos inquilinos optou por exercer seu direito de preferência, a empresa BERNINA informou a ITAJÓ a respeito do ocorrido e lhe propôs a prorrogação do prazo de vencimento da primeira parcela do preço, para assegurar o negócio caso o inquilino não honrasse a proposta.

A recorrida aumentou o valor da oferta, e o inquilino, novamente notificado, confirmou a intenção de adquirir o imóvel, embora formulando contraproposta em termos diversos.

Assim, a BERNINA devolveu o cheque caução que havia recebido da ITAJÓ e formalizou promessa de compra e venda com o inquilino. Posteriormente, após o pagamento integral do preço, firmou escritura de compra e venda com a sociedade por ele indicada – Kamélia Imóveis



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

e Participações Ltda. –, uma vez que a ela cedeu seus direitos, razão pela qual entrou na posse do imóvel.

Considerando, todavia, que a ITAJÓ se nega a autorizar o cancelamento do registro de seu contrato no álbum imobiliário, foi ajuizada a presente ação de obrigação de fazer com pedido de antecipação de tutela, que foi indeferido.

A ré contestou e ofereceu reconvenção, pugnando pela condenação da autora ao cumprimento da obrigação convencionada e ao pagamento de lucros cessantes.

A sentença julgou improcedente a ação e procedente a reconvenção. Entendeu que o direito de preferência foi irregularmente cedido, pois o locatário confessou ter pego empréstimo com o representante legal da empresa Kamélias para pagamento do sinal; além disso, tendo o locatário apresentado proposta para aquisição do imóvel em condições diversas daquelas oferecidas pela compromissária compradora, teria perdido o direito de preferência.

Ambas as partes ofereceram embargos de declaração. A empresa BERNINA apontou omissão quanto às demais condições suspensivas e quanto ao nexo de causalidade entre o suposto prejuízo e alguma ação ou omissão sua, além de contradição, pois a sentença afirma, em determinada passagem, que o direito de preferência foi exercido e, em outra, que não o foi. A ITAJÓ, por sua vez, aduz omissão quanto ao acolhimento do pedido de recebimento do preço apazado no instrumento particular celebrado entre as partes e a outorga de escritura definitiva de venda e compra.

Os aclaratórios foram rejeitados, seguindo-se apelação interposta pela ora recorrente.

O Tribunal *a quo*, por maioria, manteve a improcedência da ação e, por unanimidade, julgou parcialmente procedente a reconvenção, afastando a condenação por lucros cessantes. O aresto recebeu a seguinte ementa:

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Contrato cuja eficácia foi subordinada ao implemento de três condições suspensivas cumulativas - Duas das condições (inexistência de passivo ambiental e anuência dos demais sócios quotistas) claramente implementadas - Terceira condição suspensiva consistente no não exercício do direito de preferência pelos inquilinos - Um dos inquilinos que manifesta interesse em exercer a preferência, o que provoca, entre as partes contratantes, a prorrogação da condição suspensiva - Inquilino que, ao invés de adquirir o imóvel em igualdade de condições com a promitente compradora, faz contraoferta, por preço inferior, mas em menor prazo, aceita pela promitente vendedora - Situação que viola os artigos 27 e 28 da LI e tipificam nova promessa de venda, mas não exercício de preferência - Evidente cessão do direito de preferência a terceiro, aferível pela causa do negócio jurídico, em frontal violação à sua natureza personalíssima - Inocorrência



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de regular de direito de preferência e, por consequência, de frustração da condição suspensiva - Contrato de compromisso de venda e compra eficaz, a gerar os seus efeitos, inclusive o de outorga de escritura definitiva, contra o pagamento do preço avençado, devidamente atualizado - Ação de cancelamento do registro do contrato de compromisso de compra e venda improcedente - Procedente em parte reconvenção, para execução do contrato - Não acolhimento do pedido reconvenicional de perdas e danos, por ausência de prova de lucros cessantes na fase de conhecimento - Alteração da distribuição das verbas de sucumbência - Recurso da ré provido em parte."

Foram opostos embargos de declaração, apontando omissão quanto aos seguintes artigos: (a) 467 do CPC na medida em que a sentença apenas julgou procedente a reconvenção para deferir lucros cessantes, não tendo havido recurso da reconvinte; (b) 319 do CPC, pois a recorrida não contestou as alegações da autora relativas ao implemento das outras duas condições suspensivas e o acórdão desconsiderou a confissão ficta; (c) 422 do Código Civil ao se premiar o procedimento da ré, que não guardou os princípios de probidade e boa-fé; (d) 148 do Código Civil e 459 do CPC por serem extrapolados os limites da lide, transformando-se a *res inter alios acta* celebrada entre o inquilino e a empresa Kamélias em negócio indireto de que se teria utilizado a embargante para frustrar a condição suspensiva de não exercício do direito de preferência pelo inquilino; (e) 884 do Código Civil ao se determinar o pagamento do preço oferecido em 2006 apenas com correção monetária, desconsiderando-se a valorização do imóvel no período; (f) 331 do Código Civil, que prevê a exigência imediata do pagamento, uma vez que a última proposta, integrada ao contrato pelo acórdão, não estabelece prazo para entrega das unidades; e (g) 335, I, c/c 394 do Código Civil, em face da não inclusão de juros de mora nas parcelas a serem pagas.

Ditos aclaratórios foram rejeitados, afirmando o Tribunal *a quo* que a reconvenção foi totalmente acolhida, pois a eficácia do contrato firmado entre as partes fora afirmada na fundamentação e seu cumprimento é mera consequência natural. A Corte estadual também rechaçou a presença de omissões quanto à alegada má-fé, ao enriquecimento ilícito e aos juros de mora, ao fundamento de que o preço só não foi pago porque a recorrente violara o compromisso de compra e venda, alienando o imóvel a terceiro, não havendo falar em mora da recorrida. Afirmou que apenas manteve a validade e eficácia do primeiro contrato celebrado entre as partes, reconhecendo íntegro seu registro no álbum imobiliário, o que gera direito real de aquisição e a consequente condenação da autora à outorga de escritura definitiva. Por fim, afirmou desnecessário marcar prazo para o cumprimento da obrigação, pois as próprias partes teriam considerado para tanto a expedição do *habite-se*.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Sobreveio a interposição do presente recurso especial, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional. A recorrente sustenta ofensa aos seguintes artigos: (a) 27 da Lei n. 8.245/1991 por não ter sido respeitado o direito de preferência do inquilino; (b) 467 do CPC, pois o pedido de cumprimento do contrato foi julgado improcedente e a reconvinte não apelou, não podendo o Tribunal *a quo* deferi-lo; (c) 319 do CPC e 125 do Código Civil por não ter sido reconhecida a confissão ficta da ré quanto ao descumprimento de duas das obrigações assumidas como condições suspensivas do negócio jurídico, dando-se, por conseguinte, eficácia ao contrato sujeito a condição suspensiva não adimplida; (d) 422 do Código Civil ao se premiar o procedimento da recorrida, que não guardou os princípios da probidade e boa-fé; (e) 460 do CPC e 148 do Código Civil ao buscar o acórdão, fora dos limites da lide, um negócio jurídico celebrado entre terceiros para fundamentar sua decisão; (e) 884 do Código Civil por se permitir à recorrida pagar o preço que ofereceu pelo imóvel em 2006, apenas com correção monetária, o que muito se distancia do valor real do bem, acarretando enriquecimento sem causa; e (f) 460 do CPC visto que foi modificado o contrato, que reputou eficaz, nele se inserindo cláusula que a ré propôs quando fez a segunda proposta.

Foram apresentadas contrarrazões ao recurso.

Inadmitido o apelo especial na origem, foi oferecido agravo em recurso especial (AREsp n. 419.142/SP), a que dei provimento para melhor exame da controvérsia.

Em seguida, proferi decisão unipessoal, conhecendo, em parte, do recurso especial e negando-lhe provimento. Contra tal decisão, foi interposto agravo regimental, devidamente impugnado pela recorrida.

Ante as razões apresentadas, reconsiderarei a decisão agravada para inclusão do feito em pauta.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.463.482 - SP (2013/0351014-0)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA LEVADO A REGISTRO. EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA POR LOCATÁRIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CONSISTENTE NA BAIXA DO REGISTRO. RECONVENÇÃO PELO CUMPRIMENTO DO CONTRATO E PERDAS E DANOS. VIOLAÇÃO DO ART. 319 DO CPC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA (ART. 27 DA LEI 8.245/1991). NÃO CONFIGURAÇÃO. OFENSA À COISA JULGADA. NÃO OCORRÊNCIA. AFRONTA AO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ. INEXISTÊNCIA. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. ÓBICE DAS SÚMULAS 7/STJ E 283/STF. JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. AFASTAMENTO.

1. Não tendo sido abordada pelo acórdão recorrido a questão objeto do art. 319 do CPC, falta o necessário prequestionamento viabilizador do conhecimento do recurso especial.

2. O exercício do direito de preferência pelo locatário pressupõe a aceitação integral da proposta formulada por terceiro (não há sentido em falar em preferência se as condições negociais são distintas), por isso que o oferecimento de contraproposta, ainda que mais vantajosa, descaracteriza o instituto.

3. Sendo o cumprimento do contrato consequência lógica do reconhecimento de sua validade, é desnecessária a menção explícita na parte dispositiva da sentença que julgou procedente a reconvenção.

4. Afasta-se a alegação de afronta à boa-fé se a parte agiu no exercício regular de direito e se as circunstâncias fáticas da causa, reconhecidas pelas instâncias de origem, afastam a mora.

5. Não se conhece do recurso especial se o acolhimento da tese recursal reclamar a análise dos elementos probatórios dos autos (Súmula n. 7 do STJ) e quando a parte deixa de impugnar fundamento autônomo do acórdão recorrido (Súmula n. 283 do STF).

6. Não há julgamento *extra petita* quando o provimento jurisdicional atende ao que foi expressamente pleiteado pela parte.

7. Recurso especial parcialmente conhecido e desprovido.

VOTO

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O presente recurso tem origem em ação de obrigação de fazer consistente na anuência da ré ao cancelamento do registro, no álbum imobiliário, de contrato de promessa de compra e venda entabulado entre as partes, tendo em vista o não implemento das condições suspensivas a que subordinado, o que levou a autora a realizar novo contrato com terceiro, cujo registro no cartório de imóveis foi inviabilizado em razão do anterior.

Foram apresentados contestação e pedido reconvenicional para que fosse declarada a eficácia do negócio jurídico sob condições e, consequentemente, a condenação da autora/reconvinda a receber o preço e outorgar a escritura pública de compra e venda do imóvel, além de pagar os lucros cessantes sofridos pela ré/reconvinte.

O acórdão recorrido julgou improcedente a ação de obrigação de fazer e procedente em parte a reconvenção, a fim de reconhecer a eficácia do negócio jurídico celebrado entre as partes e condenar a autora/reconvinda a receber o preço e outorgar a escritura pública de compra e venda do imóvel, afastando os pretendidos lucros cessantes.

O Tribunal *a quo* analisou cada uma das três condições suspensivas a que subordinado o contrato (não exercício do direito de preferência por qualquer dos locatários; constatação pela promitente compradora da inexistência de passivo ambiental sobre o imóvel; e documento firmado por todos os sócios quotistas da promitente compradora ratificando o contrato, cuja falta implicaria seu inadimplemento).

Considerou implementada a segunda condição ante o silêncio da promitente compradora e a ausência do mais leve indício da existência do referido passivo ambiental. Relativamente à terceira condição, considerou que a troca de notificações entre as partes, as sucessivas reuniões e o próprio ajuizamento da presente ação evidenciavam o interesse na concretização do negócio, dispensando declaração formal e individualizada de todos os sócios. Além disso, entendeu que não se trataria propriamente de condição suspensiva, pois o inadimplemento a que se refere apenas faz nascer para o credor o direito de executar a prestação ou de resolver o contrato, que, portanto, já estaria perfectibilizado. Por fim, em exame mais aprofundado da primeira condição, centro da controvérsia entre as partes, concluiu que não houve o exercício válido do direito de preferência por parte do inquilino.

Para assim concluir, o Tribunal *a quo* levou em consideração os fatos que se sucederam à manifestação inicial de interesse do locatário Paulo Sérgio Zegaib, a saber: a prorrogação da condição suspensiva entabulada pelas partes até o momento do pagamento pelo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

inquilino, de modo a confirmar seu real propósito de aquisição do imóvel e garantir a segurança de sua negociação prévia; a nova proposta apresentada pela ITAJÓ; a contraproposta feita pelo inquilino; e a comunicação promovida pela BERNINA à ITAJÓ da perda definitiva de eficácia da promessa de compra e venda. Ante tais circunstâncias, entendeu que, até o momento da segunda manifestação do inquilino, a primeira condição suspensiva do contrato original mantinha-se íntegra.

Na sequência, examinou a validade dessa segunda manifestação do inquilino e concluiu que não representou o implemento da condição prevista na promessa de compra e venda. Primeiro, porque a apresentação de contraproposta em termos diversos não tem a natureza jurídica de exercício de preferência, não significando o implemento da condição suspensiva pactuada. Segundo, porque, ainda que se entendesse que houve o exercício do direito de preferência, teria o inquilino cedido sua posição jurídica de preferente em favor de terceiro, desvirtuando o instituto, o que também leva a se reconhecer implementada a condição suspensiva e válido o contrato de promessa de compra e venda entabulado originariamente entre as partes.

Nesse contexto, uma vez reconhecida a validade e eficácia da promessa de compra e venda, a Corte de origem determinou o pagamento do preço ajustado na última proposta apresentada pela ITAJÓ, devidamente atualizado monetariamente, e a outorga de escritura definitiva contra o pagamento. Por fim, indeferiu os lucros cessantes e redistribuiu os ônus de sucumbência.

Passo ao exame das proposições recursais.

I - Violação do art. 319 do Código de Processo Civil

Inicialmente, deixo de conhecer do recurso especial quanto à alegada ofensa ao art. 319 do Código de Processo Civil, à míngua de prequestionamento.

Para que se configure esse requisito viabilizador do conhecimento do recurso especial, é imprescindível que o acórdão recorrido tenha-se manifestado sobre as questões jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos por violados.

Não é suficiente que tenha alegado as normas que entende afrontadas. Se o Tribunal de origem não se manifesta a respeito, cabe a oposição de embargos de declaração e, caso haja recusa da Corte em analisar a matéria, deve a parte recorrente suscitar, nas razões do recurso especial, preliminar de ofensa ao art. 535 do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No presente caso, não houve manifestação do Tribunal *a quo* sobre a matéria objeto do dispositivo arrolado, nem mesmo depois de opostos embargos de declaração, e a recorrente não suscitou afronta ao art. 535, II, do CPC.

Incidem na espécie as Súmulas n. 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal.

II - Implemento da condição suspensiva atinente ao exercício do direito de preferência do inquilino

Era condição suspensiva do negócio jurídico entabulado entre as partes que não houvesse exercício do direito de preferência por nenhum dos locatários do imóvel, e a controvérsia central da presente demanda reside na configuração ou não do exercício desse direito por parte do inquilino Paulo Sérgio Zegaib.

A recorrente sustenta que houve o regular exercício do direito de preferência pelo inquilino, o que tornou ineficaz o negócio jurídico sob condição suspensiva entabulado pelas partes. Argumenta que a contraproposta por ele apresentada era mais vantajosa e que a cessão de direitos celebrada entre ele e a empresa Kamélias envolveu os direitos relativos ao compromisso de compra e venda de que era titular, e não seu direito de preferência. Aduz que essa cessão de direitos é *res inter alios acta* e não poderia ser usada para prejudicá-la, pois dela só tomou conhecimento quando da lavratura da escritura pública de compra e venda, não se podendo recusar a outorgar a escritura à empresa que se apresentou como cessionária. Sustenta, assim, que o aresto recorrido violou os arts. 27 da Lei n. 8.245/1991 e 125 e 148 do Código Civil.

Do delineamento fático, soberanamente traçado pelas instâncias ordinárias, extrai-se que, após manifestação do inquilino em adquirir o imóvel nas mesmas condições de preço e prazo ofertadas pela ITAJÓ, as partes litigantes convencionaram, de maneira expressa, a prorrogação do prazo para implemento da condição suspensiva. Confira-se trecho do acórdão recorrido:

"Ao contrário do que afirma a recorrente Bernina, a primeira manifestação do locatário Paulo Sérgio Zegaib, de exercício do direito de preferência, poderia significar a frustração da condição suspensiva, mas isso não ocorreu por uma singela razão. As próprias partes convencionaram de modo expresse a '*prorrogação da condição suspensiva*' para o dia 06 de outubro de 2.006, com o propósito de confirmação do real propósito do locatário, '*de modo a não colocar em risco a*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

segurança jurídica de nossa negociação' (fls. 61 dos autos)."

Dessa forma, é forçoso reconhecer que a promessa de compra e venda celebrada entre as partes ganhou novo fôlego.

Em seguida, ainda segundo o acórdão estadual, a ITAJÓ elevou sua oferta, oferecendo o valor de R\$ 20.500.000,00, com pagamento parcelado e 500m² de área construída em unidades autônomas futuras, a serem erguidas no terreno.

Novamente notificado, o inquilino reafirmou seu interesse em exercer o direito de preferência e formulou contraproposta, oferecendo o preço de R\$ 19.000.000,00, com um sinal de R\$ 2.500.000,00 e o restante contra a outorga da escritura definitiva, o que levou a BERNINA a vender o imóvel ao inquilino e comunicar à ITAJÓ o implemento da condição suspensiva.

O art. 27 da Lei n. 8.245/1991 assegura ao locatário o direito de preferência à aquisição do imóvel locado, *"em igualdade de condições com terceiros"*. Não por outra razão, cuidou o legislador de acrescentar parágrafo único ao mencionado artigo, explicitando os elementos que devem constar da comunicação feita ao locatário: todas as condições do negócio, em especial, o preço e a forma de pagamento.

Com efeito, só tem sentido falar em direito de preferência de alguém se as condições forem únicas, ou seja, se forem as mesmas para todos os envolvidos. Em igualdade de condições, vem a lei – ou, em alguns casos, a vontade das partes – e confere prioridade a alguém para a prática de determinado ato, levando em consideração sua específica posição, merecedora de tratamento diferenciado.

Por outro lado, havendo diversidade quanto às condições do negócio, já não se tratará mais de direito de preferência.

Por essa razão é que a apresentação de contraproposta por parte do locatário, ainda que se afigure mais vantajosa, descaracteriza o exercício do direito de preferência.

Correta, portanto, a conclusão do Tribunal *a quo* de que a contraproposta do locatário Paulo Sérgio Zegaib não teve a natureza jurídica de exercício do direito de preferência, não havendo falar em ofensa ao art. 27 da Lei n. 8.245/1991.

Assim, deve-se reconhecer o implemento da condição suspensiva (não exercício do direito de preferência pelos locatários) e, por conseguinte, a plena eficácia e validade da promessa



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de compra e venda celebrada entre as partes, em observância ao art. 125 do Código Civil.

Apenas a título de *obiter dictum*, registro que, ainda que se entendesse que o oferecimento de contraproposta não teria descaracterizado o exercício do direito de preferência, o recurso especial não lograria êxito quanto ao ponto, em razão do óbice da Súmula n. 7 do STJ. Isso porque o Tribunal *a quo* firmou sua conclusão a partir das circunstâncias fáticas do caso concreto, reveladoras de que o locatário não tinha, efetivamente, condições para adquirir o imóvel, tanto que se valeu de um empréstimo feito pelo representante legal da empresa Kamélias, à qual cedeu seus direitos e que, logo após a outorga da escritura definitiva de compra e venda, imitiu-se na posse do imóvel.

III - Ofensa à coisa julgada porque a sentença teria acolhido a reconvenção apenas para deferir lucros cessantes

Sustenta a recorrente que a reconvenção tinha dois pedidos distintos – cumprimento do contrato com pagamento do preço e outorga da escritura definitiva e perdas e danos – e que a sentença acolheu apenas o pedido indenizatório, justamente pela não efetivação do negócio. Aduz que por ter rejeitado o pedido de cumprimento do contrato é que a juíza considerou infringentes os embargos declaratórios oferecidos pela reconvinte.

Nesse contexto, como não houve apelação da ITAJÓ, alega que o Tribunal *a quo* violou o art. 467 do CPC ao determinar o cumprimento do contrato firmado entre as partes.

Razão não lhe assiste.

Da leitura da petição de reconvenção extrai-se que a reconvinte "*busca obter provimento jurisdicional suficiente para dar efetivo cumprimento ao quanto contratado com a Autora-Reconvinda, a qual, se recusa a adimplir suas obrigações*", além de pretender se ver indenizada dos prejuízos decorrentes do "*atraso do lançamento do empreendimento imobiliário que se pretende desenvolver no local*", pois afirma que "*perdeu o melhor momento do cenário econômico nacional para fazer um lançamento imobiliário, que foi aquele vivido entre o segundo semestre de 2007 e o primeiro de 2008*".

Veja-se o que disse e concluiu a sentença sobre a reconvenção:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"Quanto ao pedido reconvenicional, deve ser julgado procedente, ante a documentação apresentada (fls. 144/183) que comprova o início de negociação para a construção de prédio industrial, no final do ano de 2006, e condenar a autora nos lucros cessantes, que serão avaliados em fase de execução da sentença, onde deverão ser utilizados, como parâmetros, planilhas e demais documentos, a serem apresentados pela reconvinte.

Não vislumbro pressupostos para condenação da requerida em litigância de má-fé, nem tampouco fraude quanto ao recebimento das notificações expedidas.

Ante o exposto e pelo mais que dos autos consta, JULGA-SE IMPROCEDENTE a ação de *Obrigações de Fazer* que BERNINA ADMINISTRADORA E EXPORTADORA LTDA em face de ITAJÓ ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA., nos termos do artigo 269, I do Código de Processo Civil, para manter o registro do contrato de promessa de compra e venda.

JULGA-SE PROCEDENTE a reconvenção interposta por ITAJÓ ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA. em face de BERNINA ADMINISTRADORA E EXPORTADORA LTDA., para condenar a reconvinda nos lucros cessantes, decorrentes da não efetivação do negócio de compra e venda do imóvel, bem como pela falta de realização do empreendimento por ela objetivado na época, que serão avaliados em fase de execução da sentença, onde deverão ser utilizados, como parâmetros, planilhas e demais documentos, a serem apresentados pela reconvinte, desde a data do registro do compromisso da promessa de compra e venda até o efetivo pagamento.

Ante a sucumbência, arcará a autora-reconvinda com as custas e despesas processuais, assim como com honorários advocatícios que ora arbitro em 10% (dez por cento) do valor da causa, devidamente atualizado."

Embora a sentença tenha sido sucinta quanto aos fundamentos pelos quais acolheu a reconvenção, é de se concluir que a julgou totalmente procedente. E essa conclusão se impõe, seja porque considerou perfeitamente válido o compromisso de compra e venda celebrado entre as partes, de sorte que seu cumprimento nada mais representa que uma consequência lógica, cuja referência expressa se afigura desnecessária; seja porque, do contrário, a sentença incorreria no vício de contradição ao reconhecer a validade do negócio jurídico e indeferir o pedido de seu cumprimento; seja ainda por ter imputado a totalidade dos ônus de sucumbência à autora/reconvinda, numa evidência de que a ré/reconvinte não sucumbira parcialmente.

De qualquer modo, ainda que a sentença comportasse mais de uma interpretação, deve-se escolher aquela que guarde maior coerência com a causa e se mostre mais razoável. Nesse sentido, cito os seguintes precedentes:

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. FIXAÇÃO EM SEDE DE EMBARGOS DO DEVEDOR.

[...]



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

5. Havendo mais de uma interpretação possível de ser extraída do título judicial, deve ser escolhida aquela que se mostre mais razoável, não conduzindo a uma solução iníqua ou exagerada.

[...]

7. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO." (AgRg no REsp n. 1.319.705/RS, Terceira Turma, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, DJe de 23.4.2015.)

"CIVIL E PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO. ALEGAÇÃO DE SUPOSTO ERRO DE INTERPRETAÇÃO QUANTO À METODOLOGIA DE CÁLCULO ADOTADA PELO CREDOR. ANÁLISE DE POSSÍVEL OFENSA À COISA JULGADA.

[...]

5. A imprecisão terminológica com que foi redigido o julgado, faz com que ele admita mais de uma interpretação possível, sem, com isso, agredir a sua imutabilidade.

6. Havendo, portanto, mais de uma interpretação possível, cabe ao Poder Judiciário escolher, entre elas, a que guarde maior pertinência com o sistema jurídico, afastando a que leve a resultados visivelmente indesejados de acordo com os valores consagrados no ordenamento.

[...]

10. Recurso especial da COMPANHIA NACIONAL DE ABASTECIMENTO - CONAB não conhecido. Recurso especial de FLÁVIO GASPARY DORNELLES conhecido em parte e, nessa parte, não provido." (REsp n. 1.274.515/RS, Terceira Turma, relatora Ministra Nancy Andrighi, DJe de 23.2.2012.)

Além disso, entendimento diverso leva a um resultado contraditório e que não encerra o conflito existente entre as partes, privilegiando um formalismo exacerbado em detrimento do escopo de pacificação social do processo. Isso porque, de uma lado, reconhece-se a validade e eficácia do compromisso de compra e venda e, por isso, julga-se improcedente a obrigação de fazer, consistente no cancelamento do respectivo registro no álbum imobiliário. De outro, deixa-se de condenar a autora-reconvinda na obrigação de cumprir o contrato que se reconheceu válido e eficaz, permitindo que mantenha a venda feita a terceiro, que, por sua vez, não conseguirá transferir a titularidade do imóvel para seu nome em razão do registro anterior. Ora, essa foi, justamente, a controvérsia que fez com que as partes batessem às portas do Poder Judiciário.

Afasta-se, portanto, a alegada afronta ao art. 467 do CPC.

IV - Ofensa aos princípios de probidade e da boa-fé



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Alega a recorrente que o Tribunal de origem violou o art. 422 do Código Civil ao premiar a conduta da recorrida, que não guardou os princípios de probidade e boa-fé, uma vez que levou a registro a promessa de compra e venda após a notícia do exercício do direito de preferência do locatário, não pagou o preço e omitiu-se em reclamar a posse do imóvel ou tomar qualquer providência para fazer cumprir o contrato.

Não há ofensa ao dispositivo legal invocado, na medida em que foi reconhecida a eficácia da promessa de compra e venda celebrada entre as partes, de sorte que a recorrida agiu no exercício regular de seu direito ao levar o contrato a registro no álbum imobiliário.

Da mesma forma, as circunstâncias fáticas da causa reconhecidas pelo aresto recorrido afastam a pretendida falta de boa-fé pelo não pagamento imediato do preço.

V - Enriquecimento sem causa

Neste tópico, a recorrente sustenta que o acórdão recorrido violou o art. 884 do Código Civil ao permitir que a recorrida pague pelo imóvel o preço oferecido em 2006, acrescido apenas da correção monetária, desconsiderando a notória valorização do imóvel ao longo desse período.

O Tribunal *a quo*, em embargos declaratórios, reconheceu a possibilidade de ocorrer eventual prejuízo para a recorrente em razão da defasagem entre a valorização do imóvel e os indexadores de atualização monetária. Todavia, manteve sua decisão ao fundamento de que a recorrente "*deve debitar os danos, porém, ao próprio comportamento*".

Vê-se, portanto, que a Corte de origem firmou sua convicção nas circunstâncias fáticas da causa, o que atrai a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

Ressalte-se ainda que a recorrente absteve-se de impugnar o fundamento adotado pelo Tribunal *a quo*, fazendo incidir, igualmente, o óbice da Súmula n. 283 do STF.

VI - Julgamento *extra petita* ao se determinar o pagamento do preço constante da segunda proposta da recorrida



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A recorrente sustenta violação do art. 460 do CPC porquanto o pedido reconvenicional era de cumprimento do contrato que fora levado a registro no cartório imobiliário, do qual não constava a segunda proposta da recorrida, abrangendo pagamento parcial em área construída.

Analisando-se a petição de reconvenção, verifica-se que a reconvinte requereu o cumprimento do contrato, não importando se na forma convencionada no instrumento particular celebrado em 25.8.2006 ou naquela constante da segunda proposta, datada de 27.9.2006, *in verbis*:

"93. Isso posto requer-se a V.Exa. que seja a reconvenção julgada totalmente procedente para condenar a Autora-Reconvinda a receber o preço da compra e venda na forma convencionada no instrumento particular celebrado em 25 de agosto de 2006, ainda em vigor, ou, alternativamente, na forma estabelecida na correspondência de 27 de setembro de 2006, constante as fls. 62 dos autos, mediante o que deverá outorgar a escritura definitiva de venda e compra do imóvel, tendo em vista que com a nulidade do ato de cessão do direito de preferência e seu exercício, por terceiro, fora do prazo legal em condições inferiores às da proposta da Ré-Reconvinte."

Afasta-se, portanto, qualquer hipótese de julgamento *extra petita* se o provimento jurisdicional atende ao que foi pleiteado na exordial.

VII - Conclusão

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e nego-lhe provimento.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0351014-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.463.482 / SP

Números Origem: 20082565396 2505390220088260100 5830020082505396

PAUTA: 26/04/2016

JULGADO: 26/04/2016

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. **NÍVIO DE FREITAS SILVA FILHO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: BERNINA ADMINISTRADORA E EXPORTADORA LTDA
ADVOGADOS	: ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS E OUTRO(S) MÔNICA GOES DE ANDRADE MENDES DE ALMEIDA E OUTRO(S) NARCISO ORLANDI NETO E OUTRO(S) HÉLIO LOBO JÚNIOR E OUTRO(S) ASSUERO RODRIGUES NETO E OUTRO(S)
RECORRIDO	: ITAJO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA
AGRAVANTE	: ITAJO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO	: FABIO KADI E OUTRO(S)
ADVOGADOS	: PAULINA DA SILVA PITALUGA E OUTRO(S) PAULO CAPRETTI DEL FIORI E OUTRO(S)
AGRAVADO	: BERNINA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS	: ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS E OUTRO(S) MÔNICA GOES DE ANDRADE MENDES DE ALMEIDA E OUTRO(S) NARCISO ORLANDI NETO E OUTRO(S) HÉLIO LOBO JÚNIOR E OUTRO(S) ASSUERO RODRIGUES NETO E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS, pela parte RECORRENTE: BERNINA ADMINISTRADORA E EXPORTADORA LTDA

Dr(a). FABIO KADI, pela parte RECORRIDA: ITAJO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e negou-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.