



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1849603 - PR
(2021/0061476-7)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : RAIMUNDO GONCALVES
AGRAVANTE : RAIMUNDO GONCALVES - EMPREITEIRA DE OBRAS - EIRELI
OUTRO NOME : RAIMUNDO GONÇALVES CONSTRUTORA ME
AGRAVANTE : EDSON LUIZ DOS SANTOS PEREIRA
AGRAVANTE : SILVANIA SANDRA MAREZE
ADVOGADOS : ALISSON FERREIRA ROBERTO - PR087139
PAULO SÉRGIO PEREIRA DA SILVA - PR075058
AGRAVADO : CELSO DE SOUZA OLIVEIRA
ADVOGADO : VICTOR PENZO NETO - PR061006

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL (CPC/2015). INSTRUMENTO PARTICULAR DE PERMUTA DE IMÓVEIS COM TERRENO DE POSSE E APARTAMENTO RESIDENCIAL E POSTERIOR CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE APARTAMENTO RESIDENCIAL. ADJUDICAÇÃO DEMANDADA ANTE A RECUSA DOS PROMITENTES VENDEDORES EM PROMOVEREM A TRANSFERÊNCIA FORMAL DO APARTAMENTO RESIDENCIAL. RECUSA MOTIVADA NO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES DO PROMITENTE COMPRADOR EM RELAÇÃO AO TERRENO DE POSSE OFERECIDO EM PERMUTA. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO NÃO ACOLHIDA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E 7/STJ. AGRADO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 21/06/2022 a 27/06/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 27 de junho de 2022.

Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1849603 - PR
(2021/0061476-7)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : RAIMUNDO GONCALVES
AGRAVANTE : RAIMUNDO GONCALVES - EMPREITEIRA DE OBRAS - EIRELI
OUTRO NOME : RAIMUNDO GONÇALVES CONSTRUTORA ME
AGRAVANTE : EDSON LUIZ DOS SANTOS PEREIRA
AGRAVANTE : SILVANIA SANDRA MAREZE
ADVOGADOS : ALISSON FERREIRA ROBERTO - PR087139
PAULO SÉRGIO PEREIRA DA SILVA - PR075058
AGRAVADO : CELSO DE SOUZA OLIVEIRA
ADVOGADO : VICTOR PENZO NETO - PR061006

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL (CPC/2015). INSTRUMENTO PARTICULAR DE PERMUTA DE IMÓVEIS COM TERRENO DE POSSE E APARTAMENTO RESIDENCIAL E POSTERIOR CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE APARTAMENTO RESIDENCIAL. ADJUDICAÇÃO DEMANDADA ANTE A RECUSA DOS PROMITENTES VENDEDORES EM PROMOVEREM A TRANSFERÊNCIA FORMAL DO APARTAMENTO RESIDENCIAL. RECUSA MOTIVADA NO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES DO PROMITENTE COMPRADOR EM RELAÇÃO AO TERRENO DE POSSE OFERECIDO EM PERMUTA. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO NÃO ACOLHIDA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E 7/STJ. AGRADO DESPROVIDO.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por RAIMUNDO GONCALVES, RAIMUNDO GONCALVES - EMPREITEIRA DE OBRAS - EIRELI, EDSON LUIZ DOS SANTOS PEREIRA e SILVANIA SANDRA MAREZE, em face de decisão da Presidência desta Corte que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial com fundamento nas Súmulas nº 5 e 7/STJ.

Nas razões do agravo, a parte agravante alega inaplicabilidade das Súmulas nº 5 e 7 defendendo que a questão de direito esta claramente delimitada nos autos, uma vez que não houve o reconhecimento do instituo da exceção do contrato não cumprido ainda que presente todos os elementos necessários à sua configuração, sendo, assim, necessária a devida valoração das provas constantes dos autos.

É o relatório.

VOTO

Eminentes colegas, a irresignação recursal não merece acolhida.

Com efeito, percebe-se que as razões trazidas no agravo interno, de inaplicabilidade das Súmulas nº 5 e 7 defendendo que a questão de direito esta claramente delimitada nos autos, uma vez que não houve o reconhecimento do instituo da exceção do contrato não cumprido ainda que presente todos os elementos necessários à sua configuração, sendo, assim, necessária a devida valoração das provas constantes dos autos, não são aptas a desconstituir a decisão recorrida, cujos fundamentos passo aqui a reiterar.

Ora, conforme bem salientado na decisão proferida pela presidência desta Corte em sede de agravo em recurso especial, o Tribunal de origem, considerando

as particularidades do caso concreto, não acolheu a pretensão da exceção do contrato não cumprido nestes termos:

Os Apelantes invocam a exceção do contrato não cumprido, segundo a qual uma parte somente pode exigir o cumprimento da obrigação do outro contratante, se primeiro cumprir com a sua obrigação. Está intimamente relacionada à boa-fé objetiva e está prevista expressamente no art. 476, CC: [...]

Os Apelantes dizem que a recusa à transferência do apartamento residencial decorre do inadimplemento do Apelado quanto à sua obrigação de responder pela cobrança de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) feita pela empresa Garbellotti (proprietária da área) ao atual possuidor em relação ao terreno localizado em Pontal do Paraná (recibo de pagamento, mov. 137.7).

Contudo, a cobrança feita pela empresa Garbellotti e arcada pelos Apelantes, não deve ser considerada fato impeditivo à pretensão do Autor-apelado.

Primeiro, porque os Apelantes receberam em permuta um "terreno de posse", conforme se observa da descrição do objeto contratado, contida na Cláusula Primeira:

[...]

Ora, os Apelantes tinham pleno conhecimento da condição do Apelado de mero possuidor e que de que objeto contratado se referia à transmissão dos direitos possessórios, não da titularidade dominial do terreno. Não se vislumbra como responsabilizar o Apelado pelas cobranças exigidas pelo proprietário em face do atual possuidor.

Com efeito, a execução da relação contratual pressupõe a observância dos deveres contratuais estabelecidos pelas partes e dos deveres laterais decorrentes da boa-fé contratual, dirigindo-se, numa relação cooperativa, ao adimplemento com a satisfação dos contratantes.

No caso, o dever jurídico contratual assumido pelo Apelado foi transmitir a posse e todos direitos dela decorrentes e somente o descumprimento deste é que poderia dar origem à pretensão de exigir a reparação civil dela decorrente. Nesse contexto, observe-se os termos da Cláusula Segunda do contrato de permuta, que é expressa em estabelecer a responsabilidade do vendedor em relação ao objeto do contrato (posse):

[...]

Portanto, a cobrança posterior por fato relacionado à propriedade, por estar fora do objeto contratual, impede que se atribua responsabilidade ao vendedor

Ainda sustentam os Apelantes que a situação deve ser interpretada com base na boa-fé, para considerar que houve violação de deveres anexos

por parte do Apelado, ao deixar de informa-los quanto à irregularidade da área.

A boa-fé objetiva contratual insculpida no art. 422, CC exige dos contratantes uma conduta leal, proba, e transparente, podendo ensejar a responsabilização daquele que a viola.

Contudo, no caso, não reconheço violado o dever de informação quanto à “irregularidade da área”. Do contrato, restou clara a venda de posse, logo, não se denota má-fé do vendedor.

Tampouco lhe seria exigível a regularidade documental da área de posse e que o verdadeiro proprietário não aparecesse.

Ademais, a ocupação (ainda que fosse originada de invasão e contra a vontade do titular) caracteriza posse, eis que conferido o aproveitamento econômico e social da área, com edificação construída. Inclusive, a situação fática de apossamento não foi contestada pela Garbellotti, como se verá do depoimento do seu representante legal. Por esta razão, improcede a alegação das Apelantes de que o proprietário do imóvel exercia agia ativamente para reaver a posse.

O segundo motivo para não se considerar a cobrança feita pela empresa Garbellotti como fato impeditivo à pretensão do Autor-apelado reside no fato de que o valor cobrado do atual possuidor se destinava para a regularização da propriedade perante o registro de imóveis.

[...]

Em suma, denota-se que a empresa Garbellotti Incorporações era a proprietária da área toda, que discutiu essa propriedade em ações de usucapião com os ocupantes, que posteriormente foi registrado loteamento, que especificamente no terreno do Sr. Celso a empresa nunca exerceu posse (edificação construída por algum posseiro) e que o valor de R\$ 20.000,00 foi cobrado para fins de regularização documental. Portanto, diante desses fatos, inviável admitir o pagamento de 20 mil referentes ao imóvel de permuta como condição para a adjudicação do imóvel apartamento residencial.

Rejeitada a matéria de defesa indireta – exceção do contrato não cumprido -, conclui-se que as obrigações contratuais foram cumpridas pelo Apelado (pagamento de R\$ 190.000,00 – recibo mov. 1.9, pagamento da torna de R\$ 45.000,00 – mov. 1.12 e transferência da posse do imóvel de Pontal do Paraná) e que é injusta a recusa dos Apelantes em promover a transferência formal do apartamento residencial, objeto da matrícula 72557, do 4º RI de Curitiba, para o nome do Apelado. (fls. 1183/1186).

Assim, elidir a conclusão do Tribunal de origem com o fim de acolher a tese de defesa da exceção do contrato não cumprido, demandaria a análise dos fatos e

interpretações de cláusulas contratuais, o que se mostra inviável em sede de recurso especial a teor das Súmulas nº 5 e 7/STJ.

Nesse sentido, os seguintes julgados: AgInt no AREsp 1.165.518/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 4/10/2019; AgInt no AREsp 481.971/DF, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, DJe de 25/9/2019; AgInt no REsp 1.815.585/DF, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe de 23/9/2019; e AgInt no AREsp 1.480.197/MG, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, DJe de 25/9/2019.

Destarte, a pretensão recursal não merece prosperar.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.849.603 / PR

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0061476-7

Número de Origem:

00088771520178160194 88771520178160194

Sessão Virtual de 21/06/2022 a 27/06/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RAIMUNDO GONCALVES

AGRAVANTE : RAIMUNDO GONCALVES - EMPREITEIRA DE OBRAS - EIRELI

OUTRO :
NOME : RAIMUNDO GONÇALVES CONSTRUTORA ME

AGRAVANTE : EDSON LUIZ DOS SANTOS PEREIRA

AGRAVANTE : SILVANIA SANDRA MAREZE

ADVOGADOS : ALISSON FERREIRA ROBERTO - PR087139
PAULO SÉRGIO PEREIRA DA SILVA - PR075058

AGRAVADO : CELSO DE SOUZA OLIVEIRA

ADVOGADO : VICTOR PENZO NETO - PR061006

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RAIMUNDO GONCALVES

AGRAVANTE : RAIMUNDO GONCALVES - EMPREITEIRA DE OBRAS - EIRELI

OUTRO :
NOME : RAIMUNDO GONÇALVES CONSTRUTORA ME

AGRAVANTE : EDSON LUIZ DOS SANTOS PEREIRA

AGRAVANTE : SILVANIA SANDRA MAREZE

ADVOGADOS : ALISSON FERREIRA ROBERTO - PR087139
PAULO SÉRGIO PEREIRA DA SILVA - PR075058

AGRAVADO : CELSO DE SOUZA OLIVEIRA

ADVOGADO : VICTOR PENZO NETO - PR061006

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 21/06/2022 a 27/06/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 28 de junho de 2022