AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 556.750 - PR (2014/0188507-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO SÉRGIO KUKINA**
AGRAVANTE	:	LAMMY COMPENSADOS CURITIBA LTDA
AGRAVANTE	:	LILÁS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO	:	NATÁLIA BROTTO E OUTRO(S) - PR046592
AGRAVADO	:	COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA CURITIBA S/A
ADVOGADOS	:	SANDRA REGINA SCHIMITKA ROMANIELLO E OUTRO(S) - PR018190 CHRISTIANO SOUTO PUPPI - PR061155

DECISÃO

Trata-se de agravo fundado no CPC/73, interposto por **Lammy Compensados Curitiba Ltda e Lilás Participações e Empreendimentos Ltda**, desafiando decisão denegatória de admissibilidade a recurso especial, este interposto com base no art. 105, III, *a*, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado (fls. 670/671):

> *APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO COM PEDIDO LIMINAR (TUTELA INIBITÓRIA). TAXA DE ANUÊNCIA. DECISÃO QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS DEDUZIDOS NA INICIAL, TÃO SOMENTE PARA DETERMINAR QUE NA VENDA DO IMÓVEL DA PRIMEIRA AUTORA PARA A SEGUNDA, DEVE PERMANECER O PERCENTUAL JÁ PACTUADO ENTRE AS PARTES. OU SEJA. DE 3% (TRÊS POR CENTO) RELATIVOS À TAXA DE ANUÊNCIA. PARA FUTURAS ALIENAÇÕES A TERCEIROS DEVERÁ SER OBSERVADA A TABELA DA RESOLUÇÃO N. 01/2004, COM BASE NA METRAGEM DA ÁREA EM TRANSFERÊNCIA.*
>
> *CONSTATAÇÃO DE SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA EM RELAÇÃO AO PAGAMENTO DAS DESPESAS PROCESSUAIS E DE HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA NA PROPORÇÃO DE 30% (TRINTA POR CENTO) PARA A APELADA E 70% (SETENTA POR CENTO) PARA AS APELANTES. VERBA HONORÁRIA ADVOCATÍCIA FIXADA EM R$ 2.500,00 (DOIS MIL E QUINHENTOS REAIS), TENDO EM VISTA O RAZOÁVEL TEMPO DECORRIDO DESDE A PROPOSÍTURA DO FEITO. PEDIDO DE REFORMA.*

TAXA DE ANUÊNCIA EM FAVOR DA COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA, SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA, FIRMADA COM A PRIMEIRA RECORRENTE EM COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INCIDÊNCIA NO PERCENTUAL DE 3% (TRÊS POR CENTO) SOBRE O VALOR DE IMÓVEL FIXADO DE ACORDO COM O PREÇO DE VENDA POR METRO QUADRADO PRATICADO PELA CIC NA REGIÃO, DA DATA DA TRANSAÇÃO, EXCLUINDO-SE PARA ESSE CÁLCULO. O VALOR DAS BENFEITORIAS EXISTENTES. INSTITUIÇÃO REGULAMENTADA POSTERIORMENTE POR RESOLUÇÃO. LEGALIDADE VERIFICADA.

APLICAÇÃO DE REGRAS ATINENTES AO REGIME DE DIREITO PRIVADO. AUSÊNCIA DE ILEGALIDADES OU VÍCIOS NA ENTABULAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO SINGULAR.

RECURSO DE APELAÇÃO DESPROVIDO

Nas razões do recurso especial, a parte agravante aponta violação aos arts. 421, 422, 424 e 2.038 do Código Civil. Sustenta, em resumo, que: (I) não houve liberdade de contratar no negócio jurídico celebrado entre as partes; (II) deve ser reconhecida a nulidade das cláusulas que renunciam e restringem direitos; e (III) a taxa de anuência imposta no contrato configura instituição de laudêmio, o que é vedado.

É o relatório.

Registre-se, de logo, que o acórdão recorrido foi publicado na vigência do CPC/73; por isso, no exame dos pressupostos de admissibilidade do recurso, será observada a diretriz contida no Enunciado Administrativo n. 2/STJ, aprovado pelo Plenário do STJ na Sessão de 9 de março de 2016 (*Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/73 - relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016 - devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça*).

Feita essa observação, verifica-se que com relação ao art. 422 do Código Civil, cumpre registrar que a mera indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que haja demonstração clara e objetiva de como o acórdão recorrido teria malferido a

legislação federal, não enseja a abertura da via especial, devendo a parte recorrente demonstrar os motivos de sua insurgência, o que não ocorreu no caso em exame. Desse modo, a deficiência na fundamentação recursal inviabiliza a abertura da instância especial e atrai a incidência, por simetria, do disposto na Súmula 284/STF, segundo a qual é "*inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia*". Para ilustrar, sobressaem os seguintes precedentes: **AgRg no AREsp 83.629/DF**, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 3/4/2012; **AgRg no AREsp 80.124/PB**, Rel. Ministro Francisco Falcão, Primeira Turma, DJe 25/5/2012.

Por sua vez, no que se refere à suposta ilegalidade das cláusulas contratuais, cumpre transcrever o quanto restou decidido pela Corte recorrida (fls. 677/685):

> *Com base no Decreto Municipal n. 30/73, todas as áreas situadas na Cidade Industrial de Curitiba foram decretadas de utilidade pública, ensejando, portanto, sua desapropriação em favor da empresa apelada, a qual passou a imitir-se na posse dos imóveis até a regularização fundiária dos lotes, alienando a terceiros e dividindo a região em 'bolsões'.*
> *Como todas as áreas ainda não se encontravam totalmente regularizadas e/ou ainda pendiam litígio judicial sobre algumas delas, a empresa apelada, ao invés de firmar contratos de compra e venda, mediante Escritura Pública, firmou compromissos de compra e venda através de documentos particulares, por ela redigidos. Nestes, por sua vez, houve a inserção de algumas cláusulas lhe garantindo uma remuneração quando das transferências futuras, chamada de taxa de anuência, no percentual de 3% (três por cento) pago pelo comprador em favor da ré. [...]*
> *Na hipótese que ora se analisa, percebe-se que a taxa de anuência decorre de disposição contratual constante da escritura pública de compra e venda do imóvel de propriedade da primeira recorrente (Lammy Compensados Curitiba Ltda.), desde a aquisição em data de 18/05/2000, consoante se vê às fls. 189/193 (Matrícula n. 76481 da 8.ª Registro de Imóveis de Curitiba), além dos documentos encartados às fls. 154/166.[...]*
> *Tal disposição contratual, por ter sido avençada com a ré, sociedade de economia mista, submete-se às regras aplicáveis ao direito privado e, neste caso, tem liberdade para contratar e fixar as condições que melhor lhe aprouver. [...]*
> *Logo, ao contrário das razões expendidas pelas recorrentes, não*

> *há qualquer ilegalidade a respeito da taxa de anuência, a qual anuiu a primeira recorrente no momento em que adquiriu o imóvel (fls. 193).[...]*
> *Não há, portanto, qualquer abusividade em relação às cláusulas contratuais a que se submeteu a primeira recorrente.*
> *Referida taxa de anuência destina-se ao ressarcimento de despesas técnicas, operacionais e administrativas suportadas em razão da transferência dos imóveis e, o valor estipulado em 3% (três por cento) não se apresenta desproporcional ou desarrazoado, além de que não há qualquer indício de ilegalidade no acordo firmado com a primeira requerida, por ocasião da negociação entabulada.[...]*
> *Quanto à arguição de semelhança da taxa de anuência com o Laudêmio, melhor sorte também não lhes assiste.*
> *Isso porque, referida taxa (Laudêmio) diz respeito à taxa a ser paga à União em virtude de transferência dos direitos de ocupação ou foro de imóvel localizado em propriedades da União, diversa, portanto, da taxa de anuência firmada em contrato privado com o objetivo de fiscalização das políticas públicas municipais de desenvolvimento da Cidade Industrial de Curitiba - CIC.*
> *O item número 2 da Resolução n. 001/2004, firmada pela Diretoria Executiva da CIC, dispõe:*
>> *"2. Considerando as despesas relativas ao tramite de processos de anuência para alienação e transferência de imóveis, decorrentes de levantamento de documentação, vistorias nos imóveis, análise técnica e respectivos pareceres, que se fazem necessários para a conclusão do procedimento, fica normatizada a cobrança de uma taxa administrativa, a ser cobrada quando da alienação ou transferência de imóveis." - (fls. 250)*

Denota-se, pois, que quanto à alegação de afronta aos arts. 421, 424 e 2.038 do Código Civil, o exame da controvérsia, tal como enfrentada pelas instâncias ordinárias, exigiria a análise de dispositivos de legislação local - qual seja, o Decreto Municipal n. 30/73 -, pretensão insuscetível de ser apreciada em recurso especial, conforme a Súmula 280/STF (*"Por ofensa a direito local não cabe recurso extraordinário”).*

Ademais, é certo que a alteração das conclusões adotadas pela instância recorrida, tal como colocada a questão nas razões recursais, a fim de asseverar ilegalidade da obrigação imposta na cláusula do contrato firmado entre as partes, demandaria,

necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, bem como das cláusulas contratuais pertinentes, providências vedadas em recurso especial, conforme o óbice previsto nas Súmulas 5 e 7/STJ.

Nesse sentido:

> *ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ATROPELAMENTO COM MORTE. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ.*
> *1. Rever as conclusões adotadas pela Corte de origem, no que afastou a responsabilidade da concessionária pelo sinistro tanto quanto a culpa exclusiva da vítima, demandaria, necessariamente,* ***a interpretação das cláusulas do contrato de concessão e o reexame da matéria fática constante dos autos, providências vedadas em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.***
> *2. Agravo interno desprovido.*
> (**AgInt no AREsp 1.128.390/SP**, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 19/10/2017, DJe 28/11/2017)
>
> *PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AÇÃO POPULAR. ANULAÇÃO DE CONVÊNIO E CONTRATO DE PROGRAMA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF. CONTROVÉRSIA SOLUCIONADA COM AMPARO NO INSTRUMENTO CONTRATUAL E NO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC NÃO CONFIGURADA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ALÍNEA "C". NÃO DEMONSTRAÇÃO DA DIVERGÊNCIA.*
> *1. Trata-se de Ação Popular ajuizada por Aderly de Oliveira Valente contra os ora recorrentes, pretendendo a declaração de nulidade do Convênio de Cooperação e do Contrato de Programa celebrados pelo Estado do Rio de Janeiro, pelo Município de Valença e pela Companhia Estadual de Águas e Esgotos - Cedae, sob o fundamento de que os mencionados ajustes causam enormes prejuízos para a Edilidade, decorrentes da transferência do patrimônio público municipal para a Cedae (fls. 1.044-1.045, e-STJ).*
> *2. Ao dirimir a controvérsia, o Tribunal local consignou (fls. 1.046-1.048, e-STJ): "Está evidenciado que os demandados se valeram de instrumento contratual inadequado, qual seja, um Convênio de Cooperação, que não está moldado nos contornos do instituto do "convênio", traduzindo, isto sim, verdadeiro contrato de concessão, descumprindo as regras da Lei nº*

11.445/2007, que dispõe sobre as Diretrizes Nacionais de Saneamento Básico: (...) As avenças em comento estão consolidadas em instrumentos jurídicos que pretendem conferir aspectos de legalidade e de legitimidade a atos que, evidentemente, são irregulares, de vez que eivados de ilegalidade e constitucionalidade, posto que afrontam, diretamente, o princípio da legalidade, da repartição constitucional de competências dos entes federativos, da legitimidade popular, da igualdade de competição, da livre concorrência, do procedimento licitatório e do interesse público".

RECURSO ESPECIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

3. Não se pode conhecer da irresignação contra a ofensa aos dispositivos legais invocados, uma vez que não foram analisados pela instância de origem. Ausente, portanto, o indispensável requisito do prequestionamento, o que atrai, por analogia, o óbice da Súmula 282/STF.

4. A matéria deveria ter sido suscitada em Embargos de Declaração, o que não ocorreu, inviabilizando-se o prequestionamento.

5. ***Ademais, a Corte de origem solucionou a controvérsia com fulcro no instrumento contratual firmado entre as partes e nos elementos fático-probatórios constantes nos autos. Assim, a análise do Recurso Especial quanto a esse ponto encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.***

RECURSO ESPECIAL DA COMPANHIA ESTADUAL DE ÁGUAS E ESGOTOS - CEDAE

6. Não se configura a ofensa ao art. 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia, em conformidade com o que lhe foi apresentado.

7. O Tribunal local asseverou (fl. 1.048-1.053, e-STJ): "A ofensa ao princípio da legalidade está evidenciada na cláusula décima, em fl. 719, item 807, (...) , bem como a cláusula vigésima sétima, fl. 730, item 818, (...)"; "(...) nada obstante a roupagem dada pelos réus à avença em comento, nominando-a de convênio, disso não se trata, posto que se cuida de verdadeiro contrato, certo que a delegação dos serviços de fornecimento de água e tratamento de esgoto sanitário deve ser formalizada através de contrato, vedada a disciplina por convênio, contrato de programa ou termos de parceria; "(...) restou evidente que o Convênio de Cooperação e o Contrato de Programa firmado pelos réus foram uma manobra engendrada, um subterfúgio para mascarar a necessidade de delegação dos serviços através de prévio procedimento licitatório, a implicar a invalidade dos ajustes, como bem delineado na Sentença".

8. ***O acolhimento das alegações deduzidas pela parte ora insurgente, em seu apelo recursal, exige a interpretação contratual, bem como incursão no acervo fático-probatório da causa, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.***

9. Com relação ao dissídio jurisprudencial, a divergência deve ser comprovada, cabendo a quem recorre demonstrar as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, com indicação da similitude fática e jurídica entre eles.
CONCLUSÃO 10. Recursos Especiais não conhecidos.
(**REsp 1.758.133/RJ**, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 11/12/2018, DJe 8/2/2019)

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. DOMÍNIO PÚBLICO. BENS PÚBLICOS. CONCESSÃO. DISCUSSÃO A RESPEITO DO CONTRATO ENTABULADO. PRETENSÃO DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS N. 5 E 7 DA SÚMULA DO STJ.
I - Na origem trata-se de ação de cobrança decorrente de concessão de direito real de uso. Na sentença, julgou procedente o pedido para condenar a empresa ora recorrente ao pagamento das parcelas inadimplidas. No Tribunal de origem, a sentença foi reformada, mantendo-se a condenação ao pagamento das parcelas inadimplidas.
II - Em ambos os recursos especiais, interpostos pela alínea a do permissivo constitucional, alega-se ofensa ao art. 474 do Código Civil.
III - O Tribunal de origem, soberano na análise das circunstâncias fáticas e probatórias da causa, dirimiu a controvérsia em análise fundada no bojo probatório dos autos e em contrato entabulado entre as partes, consoante se verifica dos excertos do voto condutor a seguir transcrito (fls. 288-301): "[...] A sentença julgou parcialmente procedente a ação, entendendo que por força da aplicação da cláusula resolutiva, expressa na cláusula sétima, parágrafo primeiro, a rescisão contratual operou-se de forma automática após o inadimplemento da terceira parcela da taxa de concessão mensal, condenando os réus apenas ao pagamento dessas três parcelas devidas. Desse modo, a controvérsia instaurada nos autos, e devolvida ao exame dessa instância recursal, está em se apurar se cabe a aplicação automática do aludido dispositivo contratual para colocar termo ao contrato pactuado, ou se assiste à apelante o direito potestativo de escolher entre pôr termo ao contato ou exigir as prestações devidas sem impor o término da avença. Nesse sentido, do teor do contrato administrativo celebrado extrai-se que a cláusula sétima do parágrafo primeiro (fl. 16) prevê que o inadimplemento da taxa de concessão, por três meses consecutivos, ou por seis meses alternados, implica em rescisão automática do contrato. Confira-se: [...]. In casu, percebe-se que a TERRACAP optou apenas por exigir o pagamento das parcelas em atraso atinentes ao contrato de Concessão de Direito Real de Uso com opção de

compra que celebrou com os apelados. Não havendo, desse modo, opção pela rescisão do contrato, não poderia o d. sentenciante ter afastado o direito de escolha da parte credora, a fim de impor a automática rescisão contratual, com a imposição do pagamento apenas das três primeiras parcelas do inadimplemento. Entender de modo contrário seria esvaziar o direito potestativo garantido no art. 475 do CC à parte lesada, entre optar pela extinção do contrato ou exigir seu fiel cumprimento, com o recebimento daquilo que lhe é devido".

*IV - **Para rever tal posição e interpretar o dispositivo legal indicado como violado, seria necessário o reexame dos elementos fático-probatórios e do contrato firmado entre as partes, o que é vedado em recurso especial ante o óbice dos enunciados n. 5 e n. 7 da Súmula do STJ.***

V - Agravo interno improvido.

(**AgInt no REsp 1.711.178/DF**, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, julgado em 4/12/2018, DJe 11/12/2018)

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

Publique-se.

Brasília (DF), 20 de fevereiro de 2019.

MINISTRO **SÉRGIO KUKINA**
Relator