AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.332.631 - SC (2018/0184249-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE	:	VALMOR ANTONIO DE ALMEIDA
ADVOGADO	:	ARACELI ORSI DOS SANTOS E OUTRO(S) - SC021758
AGRAVADO	:	CRISTIANO COELHO
AGRAVADO	:	KAREN CRISTINA DA SILVA
ADVOGADO	:	JALES SANTANA - SC027156
INTERES.	:	MARLI DA SILVA DE ALMEIDA
INTERES.	:	MARCIO JOSE DE VICENTE
INTERES.	:	TEREZINHA DA SILVA VICENTE

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. ALEGADA CONFIGURAÇÃO DOS REQUISITOS AUTORIZADORES DA MEDIDA. SUBSISTÊNCIA. EXISTÊNCIA DE PROVA DA CELEBRAÇÃO DO NEGÓCIO E PAGAMENTO DO PREÇO. FATOS NARRADOS PELO PRÓPRIO DEMANDADO EM DEPOIMENTO PESSOAL PRESTADO PERANTE O JUÍZO EM PROCESSO JUDICIAL PRETÉRITO. EM QUE LITIGAVA CONTRA OS AUTORES. PROVA SUFICIENTE DA AQUISIÇÃO DA COTA-PARTE DO DEMANDADO. REVISÃO DESTE ENTENDIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N° 7/STJ.
AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por VALMOR ANTONIO DE ALMEIDA, em face da decisão que negou seguimento a recurso especial, aviado pela alínea "a", e, "c", do art. 105, III, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina.

Em suas razões, a parte recorrente infirmou especificamente as razões da decisão agravada (e-STJ fls. 564-574).

No recurso especial, o recorrente alega ofensa aos arts. 107, 108, 212, 215, § 1º, 227, 1.417, e, 1.418 do Código Civil, e, 354, 401, e, 402 do Código de Processo Civil/1973.

Defende, em síntese, que *"O embargante simplesmente será alijado de sua residência (entende que vendeu somente padaria e nunca a sua própria*

casa, como também entendeu o juízo de primeiro grau), situação extremante gravosa e, para além de difícil, mas de impossível reparação" (e-STJ fl. 615)

É o relatório.

Passo a decidir.

Inicialmente, esclareço que o juízo de admissibilidade do presente recurso será realizado com base nas normas do CPC/2015, conforme Enunciado Administrativo Nº 3/STJ.

Com efeito, em relação à suposta infringência dos artigos tidos por violados, a Corte de origem consignou que:

> *"No mérito, alegam os autores ter restado provado o contrato preliminar de compra e venda do imóvel em que residem, detendo direito a providência equivalente à conclusão do contrato prometido.*
> *Afirma ser necessária a reforma da Sentença porquanto o requerido Valmor Antônio de Almeida confessou em juízo, nos autos de processo conexo (que contou com a participação dos autores) ter prometido a venda o imóvel sub examine, bem como recebido o preço.*
> *Pois bem.*
> *Conforme consabido, os contratos tem como fundamento a o conjugação livre de vontades, e como pressupostos de validade a capacidade das partes, objeto idôneo (lícito e possível) e forma adequada (nos termos da lei).*
> *Um contrato é, portanto, o meio pelo qual os sujeitos de direito exercem sua autonomia privada, abdicando de sua liberdade irrestrita, e o e obrigando-se a cumprir determinada prestação em favor de outrem com o fito de satisfazer interesse próprio (de adquirir, modificar ou extinguir direitos).*
> ***Deste modo, observa-se ter a autonomia da vontade duas feições o distintas: (a) objetiva - liberdade na escolha do objeto do negócio jurídico e da o forma como deverá ser executada a avença - e (b) subjetiva - liberdade na o escolha da parte com quem se vinculará.***
> ***Ao regular a assunção mútua de direitos e obrigações, os contratos têm eficácia relativa, pois dentro de seus limites vinculam só as partes contratantes (e seus patrimônios).***
> *Por sua vez, todo contrato válido detém eficácia vinculativa, a chamada pacta sunt servanda, não satisfeita voluntariamente pelo devedor a obrigação nele constante, poderá a parte exigir-se o cumprimento.*
> *Na hipótese dos autos está-se a discutir a satisfação de um*

contrato preliminar, no qual as partes se obrigam a celebrar outro contrato após a quitação do preço pelo devedor.
Referida espécie contratual encontra previsão em lei, sendo o nominado pelo Código Civil como Contrato Preliminar, mas usualmente é chamado de Promessa de Compra e Venda.
Extrai-se do Código Civil:
(...)
Note-se, por oportuno, que aplicam-se as disposições legais concernentes aos contratos preliminares às negociações de Compra e Venda de imóveis celebrada por forma distinta prevista em lei (instrumento público - artigo 108, do Código Civil).
A circunstância de não preencher o negócio entabulado os requisitos para configurá-lo como Compra e Venda de imóvel não macula a negociação como um todo, mas limita a interpretação de suas consequências para o direito (artigos 112 e 113, do Código Civil.
Havendo prova suficiente da celebração (existência) de outro negócio, juridicamente válido, possível dele extrair-se a eficácia que lhe confere o ordenamento jurídico pátrio.
(...)
Como há identidade de escopo econômico nos contratos de Promessa de Compra e Venda e na Compra e Venda, possível dar eficácia de contrato preliminar nas negociações envolvendo imóveis não celebradas sob a forma de escritura pública.
Dito isso, impõe-se destacar ser cabível a ação de Adjudicação Compulsória, de índole constitutiva, para a satisfação do direito resistido do promitente comprador de imóvel concernente na confecção de contrato de compra e venda do bem pela forma legalmente estatuída, por instrumento público, após o pagamento integral do preço.
Para tanto, exige-se (i) a demonstração de existência da relação jurídica entre as partes e (ii) o adimplemento do preço ajustado na avença.
In casu, ambos os requisitos restam satisfeitos.
Segundo consta da cópia do Registro Imobiliário do Ofício da Comarca de Palhoça/SC (fl. 21), os requeridos Márcio José Vicente, Terezinha da Silva Vicente, Valmor Antônio de Almeida e Marli da Silva de Almeida são proprietários do terreno com área de 364m2 (trezentos e sessenta e quatro metros quadrados), de matrícula n. 24.859, sobre o qual se encontra edificada uma casa de dois pavimentos (construção não averbada), tendo-lhe adquirido a propriedade por negócio entabulado em 18/04/1994, registrado em 13/01/1998.

Por meio do instrumento particular de fls. 27/28v, datado de 08/04/2009, os autores comprovam a aquisição de forma parcelada da cota-parte de 3 (três) dos 4 (quatro) proprietários - 75%(setenta e cinco por cento) -, cuja quitação foi acostada à fl. 29.

Os vendedores elencados no contrato de fls. 27/28v. e no recibo de fl. 29 - Marli da Silva de Almeida, Márcio José Vicente e Terezinha da Silva Vicente - foram citados mas não apresentaram resistência ao pleito autoral.

Tocante a parcela ideal remanescente do bem, cota-parte de 25% (vinte e cinco por cento) de propriedade do requerido Valmor Antônio de Almeida, afirmam os autores tê-la adquirido por meio de negócio verbal, mas que fora documentado em depoimento pessoal pelo próprio requerido (fl. 150).

Contrariamente aos outros (promitentes) vendedores, o requerido contesta a ação ao argumento de jamais ter celebrado qualquer negócio ou recebido valores dos autores.

O ponto nevrálgico da lide e do recurso, portanto, cinge-se a prova da celebração da promessa de compra e venda da fração ideal de titularidade do requerido Valmor Antônio de Almeida.

Pois bem.

A despeito a reiterada negativa da negociação com os autores, resta evidenciado do acervo probatório a pactuação da (promessa de) venda da fração ideal do imóvel pelo requerido Valmor Antônio de Almeida.

O contrato inicialmente entabulado sob a forma oral foi instrumentalizado na forma escrita pelo próprio alienante ao prestar depoimento pessoal em processo judicial (que havia ajuizado contra os autores).

Extrai-se do inteiro teor do documento:

> ***'Nome: Valmor Antônio de Almeida, autor, sendo, então descompromissado. Às perguntas formuladas pelo MM. Juiz, passou a responder: [grifo do original] que o depoente era casado com a mãe da demandada [ora autora], o depoente tinha um terreno e resolveu construir uma padaria, juntamente com um concunhado de São Paulo, Márcio José de Vicente; que fizeram a sociedade e depois o depoente e sua ex-mulher compraram a parte dele; que o terreno foi colocado no nome do depoente de seu ex-sócio; que mesmo depois de encerrada a sociedade o terreno continuou em nome dos dois; que na padaria trabalhava o depoente, sua ex-mulher e a demandada quanto tinha [sic] uma certa idade trabalhava no caixa; que a construção se deu em 1992 e a dissolução da sociedade 02 anos depois; que a casa em cima da padaria foi construída***

depois, com o esforço do depoente e de sua ex-esposa; que terminaram de construir a casa em 1998 ou 2000; desde que o sócio Márcio deixou a sociedade era o depoente e sua ex-esposa quem cuidavam da padaria; que o depoente se separou de sua ex-esposa, isso há 09 anos; que depois da separação quem continuou com a padaria foi o depoente e a demandada; que o depoente estava fora de si e como sua ex-mulher queria voltar para a casa o depoente acabou por vender a padaria por R$ 38.000,00, na verdade o preço inicial era R$ 40.000,00, que foi pago por Karen; que o depoente esclarece que se separou em razão de traição, e estava fora de si, Passou 03 noites chorando e só pensava em deixar o local, de maneira que entregou o imóvel por R$ 38.000,00; [grifei] que quando efetuou a venda da padaria para Karen, quem morava na casa do depoente era o depoente, sua filha e Karen; que o depoente percebeu que não tinha feito um bom negócio, mesmo porque sua filha morava na casa; que surgiu uma oportunidade de comprar uma farmácia ao que o demandado disse que não seria bom negócio que o depoente foi para um curso em São Paulo e quando voltou Cristiano tinha comprado a farmácia; que este negócio com a farmácia se deu 02 ou 03 meses depois da venda feita pelo depoente; que a partir disso o depoente resolveu 03) desfazer o negócio, mas os demandados não aceitaram mais; que o depoente está afastado da padaria desde que se separou de sua mulher; que hoje o `) depoente mora na casa que construiu em cima da padaria; que o depoente nunca deixou de morar na casa; que o depoente afirma que o imóvel não vale menos que R$ 600.000,00 considerando a casa e a padaria; que hoje a padaria o que toca é a demandada. Pela parte demandada: [grifo do original] que as °g despesas de luz e água da padaria pelo que sabe estia° ainda em nome do 42 depoente, mas é a demandada quem paga. Nada mais.'

Com efeito, o documento faz prova da venda do imóvel aos autores e da quitação do preço.

Nesse sentido, importa destacar ser o termo de assentada de fl. 150 o meio idôneo a comprovar a pactuação, porquanto, segundo expressa norma o o legal, o 'documento público faz prova não só da sua formação, mas também dos o fatos que o escrivão, o tabelião, ou o funcionário declarar que ocorreram em sua o presença' (artigo 364, do CPC/1973).

Conforme infere-se da declaração do requerido Valmor Antônio de Almeida, foi celebrada a venda do imóvel, tendo havido arrependimento posterior ao pagamento do preço.

Impõe-se ressaltar, outrossim, que o arrependimento não é fator suficiente a desconstituir um negócio jurídico, dado ser

> ***o negócio a conjugação de vontades livre e o arrependimento mera manifestação unilateral. Ademais, o fato de o requerido afirmar na declaração prestada a autoridade judicial supratranscrita que teria vendido tão somente a parte inferior do imóvel - correspondente a padaria - não altera os rumos da ação.***
> ***Isso porque, os autores demonstraram, como dito alhures, terem adquirido dos outros condôminos a parcela remanescente do imóvel.***
> ***No aspecto, portanto, nem poderia ter o requerido alienado a integralidade do bem, pois não lhe pertencia.***
> ***Dessarte, provada a aquisição do imóvel por intermédio de contrato preliminar e a quitação do preço, deve ser provido o recurso dos autores para julgar procedente o pedido de adjudicação do imóvel matriculado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Palhoça/SC sob o n. 24.859.***
> *Com fulcro no artigo 466-B, do CPC/1973 (artigo 501, NCPC), após o trânsito em julgado, cabe ao Juízo de Primeira Instância a expedição de ofício ao Registro de Imóveis da Comarca de Palhoça/SC para que transcreva em nome de Cristiano Coelho e Karen Cristina da Silva o imóvel representado pela Matrícula n° 24.859.*
> *Em consequência do reconhecimento da aquisição da propriedade, devem os autores serem imitidos na posse do imóvel, sendo fixado o prazo de 40 (quarenta) dias consecutivos ao requerido Valmor Antônio de Almeida para desocupação do bem, sob pena de ser compulsoriamente desalijado"* (e-STJ Fls. 564/570, gn).

Assim, elidir as conclusões do aresto impugnado demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede especial a teor da Súmula 07/STJ.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Deixo de majorar os honorários advocatícios, pois já arbitrados no limite máximo do art. 85, § 2º, do CPC.

Intimem-se.

Brasília (DF), 02 de abril de 2019.

Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator