

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 812.755 - SP (2015/0287168-4)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : SOPEC SOCIEDADE PINDAMONHANGABENSE EDUCAÇÃO E CULTURA S/C LTDA
ADVOGADO : FABIANO NUNES SALLES E OUTRO(S) - SP157786
AGRAVADO : ANGELICA PARSIT REZENDE ENGRACINA
AGRAVADO : CAROLINE PARSIT RIBEIRO VIVONE
AGRAVADO : DANIELA PARSIT RIBEIRO SASSAKI
ADVOGADO : ADHERBAL RIBEIRO ÁVILA E OUTRO(S) - SP015710

DECISÃO

Trata-se de agravo manifestado contra decisão que negou seguimento a recurso especial, no qual se alega violação dos arts. 1.092 do Código Civil de 1916; 395, 421 e 475 do Código Civil de 2002; 128, 302, 334, 538 e 553 do Código de Processo Civil de 1973, além de dissídio jurisprudencial. O acórdão recorrido está retratado na seguinte ementa (fl. 443):

Extinção - Instrumento Particular de Cessão de Direitos Comerciais - Autora que, por meio do "Instrumento Particular de Cessão de Direitos de Exploração Comercial" cedeu às rés, a título gratuito, "o direito de exploração, direta ou indireta, das áreas comerciais constantes dos projetos da instituição, a serem construídas pela própria mantenedora" - Cessão que foi realizada em caráter irrevogável e irretratável - Existência de cláusula prevendo que o prazo de vigência da cessão é "por tanto tempo quanto durar as atividades da instituição de ensino", sendo revogável somente com o seu fechamento - Pretendida pela autora a extinção do aludido contrato, sob o argumento de que as rés descumpriram a obrigação de arcar com o pagamento dos encargos incidentes sobre a área comercial - Descabimento.

Extinção - Instrumento Particular de Cessão de Direitos Comerciais - Existência de débito que, por si só, não tem o condão de extinguir o instrumento de cessão de direitos comerciais celebrado entre as partes - Necessidade, para tanto, de se analisar a real intenção das partes quando firmaram o contrato - Caso em que o genitor das rés doou à autora a área de terras para a construção da instituição de ensino - Fato que justifica a existência da condição resolutiva expressa,

perdurando o direito de exploração comercial por parte das rés enquanto subsistir a faculdade - Caso em que, no tempo em que persistir o funcionamento da instituição de ensino, o instrumento de cessão de direitos comerciais será válido - Fato que não impede a autora de postular o cumprimento das obrigações avençadas no ventilado instrumento por intermédio de ação própria - Ação improcedente - Apelo da autora desprovido.

A agravante opôs embargos de declaração, que foram rejeitados, nos termos da seguinte ementa (fl. 459):

Embargos de declaração Inexistência de omissão a ensejar a propositura do recurso - Pretendida pela embargante a rediscussão de matéria já objeto de apreciação por esta Câmara Caráter infringente imprimido à arguição - Embargos rejeitados.

Alega a empresa agravante que a parte lesada pelo inadimplemento contratual pode pedir a resolução do contrato.

Sustenta que o acórdão recorrido "retira da recorrente direito líquido e certo de pleitear resolução de contrato reconhecidamente inadimplido com base em argumento que sequer a parte beneficiada utilizou" (fl. 494).

Requer, dessa forma, a resolução do contrato de cessão de direitos pactuado entre as partes devido ao inadimplemento das agravadas, que não cumpriram com a obrigação de arcar com o pagamento dos encargos incidentes sobre a área comercial cedida.

Assim posta a questão, passo a decidir.

Destaco que a decisão recorrida foi publicada antes da entrada em vigor da Lei n. 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Código de Processo Civil de 1973, conforme Enunciado Administrativo 2/2016 desta Corte.

Verifico, inicialmente, que o art. 128 do CPC/1973 não foi objeto de manifestação pela Corte de origem, a despeito da oposição de embargos de declaração. Incide, portanto, o enunciado n. 211 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, por ausência de prequestionamento.

No mérito, observo que o Tribunal de origem entendeu que, enquanto persistir o funcionamento da instituição de ensino, o instrumento de cessão de direitos comerciais será válido, o que não impede a autora, ora agravante, de postular o cumprimento das obrigações ali avençadas por intermédio de ação própria, conforme se extrai dos seguintes trechos (fls. 444/446):

(...)

2. O reclamo manifestado pela autora não comporta acolhimento.

Explicando:

2.1. Por meio do “Instrumento Particular de Cessão de Direitos de Exploração Comercial”, na cláusula I, “caput”, a autora cedeu às rés, a título gratuito, “o direito de exploração, direta ou indireta, das áreas comerciais constantes dos projetos da instituição, a serem construídas pela própria mantenedora” (fl. 45).

A referida cessão foi realizada em caráter irrevogável e irretratável, consoante se infere da cláusula XIII do instrumento examinado (fl. 47).

Além disso, consta da cláusula II do contrato em questão que:

“O prazo de vigência desta cessão é por tanto tempo quanto durar as atividades da instituição de ensino denominada Faculdade de Pindamonhangaba, sendo revogável, portanto, somente com o fechamento da mesma” (fl. 45) (grifo não original).

Objetiva a autora a extinção do instrumento de cessão de direitos em questão (fls. 45/47), sob o argumento de que as rés descumpriram a obrigação de arcar com o pagamento dos encargos incidentes sobre a área comercial (fl. 9), principalmente dos débitos referentes ao INSS, previstos na cláusula VII do ajuste, a seguir transcrita:

“Os cessionários, às suas custas, deverão obter todas as autorizações, licenças e alvarás que forem necessários para o exercício das atividades comerciais que pretendam realizar, responsabilizando-se por todas as consequências decorrentes da prática dessas atividades mercantis/civis. Correrá, ainda, por conta exclusiva dos cessionários, o pagamento dos serviços do engenheiro responsável pela construção e projeto da área comercial, até o limite de R\$ 1.700,00 (...), o pagamento integral da contribuição devida ao INSS pela construção, além das

despesas de mão-de-obra e material intrínsecos ao acabamento da respectiva obra” (fl. 46) (grifo não original).

2.2. Todavia, não assiste razão à autora.

Embora as rés reconheçam na contestação a sua responsabilidade pelo débito previdenciário (fl. 298), a existência desse débito, por si só, não tem o condão de extinguir o instrumento de cessão de direitos celebrado entre as partes.

Para tanto, faz-se necessário analisar a real intenção das partes quando firmaram o ventilado contrato.

(...)

Nessa linha de raciocínio, não se pode ignorar o fato de o genitor das rés ter doado à autora a área de terras para a construção da instituição de ensino (fl. 48 verso), o que justifica a existência da condição resolutiva expressa, perdurando o direito de exploração comercial por parte das rés enquanto subsistir a faculdade.

Conforme destacado na sentença hostilizada:

“Na interpretação dos contratos, deve-se levar em consideração a efetiva a real vontade das partes, prestigiando-se a eticidade, operabilidade e socialidade, princípios norteadores do novel Diploma Privado.

Com efeito, consta do instrumento particular pactuado pelas partes a disposição de irrevogabilidade e irretratabilidade expressa, fl. 47, cláusula XIII.

Também é do referido instrumento, cláusula II da letra b, que o prazo do contrato é por tanto tempo quanto durar as atividades da instituição de ensino denominada Faculdade de Pindamonhangaba, sendo revogável, portanto, somente com o fechamento dela.

Não se pode perder de vista, no presente caso, que o pai das requeridas, Sr. Manoel José Ribeiro, fl. 48, doou, mediante o encargo de instituição de estabelecimento de ensino, o imóvel onde assentado o prédio da autora, tendo obtido as rés a reintegração de posse em primeiro grau da parte do imóvel que se disputou na ação 1704/03, fl. 171, em trâmite na terceira Vara local.

Desse modo, percebe-se, de forma hialina, que as partes contratantes, autor e rés, tinham o objetivo de parceria, concedendo o autor o direito às rés de exploração da parte comercial, lanchonetes, restaurantes, padarias, atividades do

ramo alimentício, fl. 46, cláusula III, do instrumento.

Veja-se ainda que não foram sequer pactuados encargos para o descumprimento do contratado, senão despesas a que der causa e a cobrança de honorários advocatícios a cargo da parte sucumbente, fl. 47, item XIV, do instrumento contratado.

Dessa forma, vejo claramente, com a estipulação de irrevogabilidade, irretratabilidade, pactuação de continuação do contrato enquanto estiver em funcionamento a faculdade, inexistência de cláusulas penais, multas, a vontade de perpetuidade do objeto do contratado, que obviamente poderia ser atacado sob o ponto de vista da nulidade, de cujo caso, à evidência, não se trata; a par de poder ser, a qualquer tempo, distratado” (fls. 319/321).

Logo, no tempo em que persistir o funcionamento da instituição de ensino, o instrumento de cessão de direitos comerciais será válido, o que não impede a autora de postular o cumprimento das obrigações ali avençadas por intermédio de ação própria.

3. Nessas condições, nego provimento à apelação contraposta, mantendo, na íntegra, a sentença impugnada (fls. 316/324).

(...)

Com efeito, anoto que a desconstituição da conclusão do acórdão recorrido, na forma pretendida, demandaria o reexame do acervo contratual e fático dos autos, o que encontra óbice nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula do STJ.

Ademais, destaco que a agravante não impugnou especificamente todos os fundamentos utilizados pelo Tribunal de origem, o que faz incidir, também, o óbice da Súmula n. 283 do STF, quanto ao ponto.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 25 de novembro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora