

MANDADO DE SEGURANÇA

PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO

Recurso

REsp 41744-9/

Tribunal

STJ

PERMUTA DE IMÓVEIS — COMPROVAÇÃO DO PRAZO PARA ENTREGA DO BEM - VALIDADE

RESUMO

- Cuidam os autos de ação ordinária de cobrança de pagamento de multa pelo não cumprimento de cláusula de contra to de permuta de imóveis, quanto à data de entrega da posse do bem, pelos réus. - A questão controvertida é relativa à admissibilidade de se provar, exclusivamente por testemunhas, a alteração no prazo de entrega de imóvel permutado. - O E. TJSP, examinando a controvérsia, assim se manifestou (f.): "O recurso não comporta provimento. Perfeitamente admissível a prova testemunhal produzida nos autos, além de não violado o art. 401 do CPC. A prova testemunhal não visou demonstrar a existência do contrato, comprovado documentalmente às f., mas apenas os fatos dele decorrentes. Além disso, os elementos constantes no processo, inclusive a prova oral, demonstraram cabalmente a existência de acordo verbal realizado entre as partes a fim de prorrogar o prazo previsto no contrato para a entrega do imóvel situado na av. Nove de Julho. Por fim, como já salientado na sentença recorrida, a primeira prorrogação do prazo para a entrega do imóvel em questão consta do adendo na prova documental de f. e a segunda, que não necessariamente precisava ser escrita, resultou de tratativas verbais entre os corretores envolvidos no negócio. A sentença apelada, portanto, bem valorizou a prova colhida nestes autos e deve ser integralmente mantida por seus judiciosos fundamentos. Pelo exposto, nego provimento ao recurso." - Em seu apelo especial sustenta o recorrent e que "inexiste qualquer prova no sentido de ter sido prorrogado o prazo nele avançado, salvo de natureza oral, testemunhal, que encontra óbice no art. 401 do CPC" e que "a alteração do prazo de cumprimento do contato não é decorrência do contrato, mas modificação no mesmo e, como tal, não pode ser provada somente através da prova oral". - Sem razão todavia. - Com efeito, o art. 401 do CPC estatui que: "Art. 401. A prova exclusivamente testemunhal só se admite nos contratos cujo valor não exceda o décuplo do maior salário mínimo vigente no país, ao tempo em que foram celebrados." - Destarte, a melhor interpretação para essa norma é a que admite que a restrição ao uso da testemunhal dizia respeito apenas à prova dos contratos e não de seus efeitos. - "In casu", o que está em discussão não é o objeto da avença em si, ou seja, a permuta do imóvel ou a validade do contrato, mas, sim, o prazo para a entrega do bem. A multa que se pretende cobrar decorre de alegada infração a cláusula que o estipulou. - Portanto, possível comprovar sua prorrogação através de testemunhas, mesmo em contratos que ultrapassem o limite previsto no art. 401 da Lei Adjetiva. - Esta 3.ª T., em acórdão da lavra do Sr. Min. Eduardo Ribeiro, REsp 41744-9/GO, apreciando o tema assim se manifestou, em precedente julgado no ponto: "A prova testemunhal é admissível quando se cuide de provar não a existência do contrato, mas uma peculiaridade desse" (DJ 20.06.1994). - Tenho como correta, assim, a exegese dada ao mencionado artigo pela sentença e acórdão recorridos. Se estes, analisando os fatos da causa, entenderam suficiente a prova testemunhal produzida, que demonstrou a existência de acordo verbal da segunda prorrogação de prazo para a entrega do imóvel permutado, rever tal posicionamento implicaria reexaminar provas, inviável em sede de especial (Súm. 7/STJ). - O dissídio, por sua vez, não restou comprovado. Não observou o recorrente os ditames regimentais do art. 255 e parágrafos do RISTJ quanto ao cotejo analítico das teses em confronto, além de não se verificar similitude de bases fáticas. - Forte em tais lineamentos, e na linha do precedente desta Turma, não conheço do recurso. Ac. de 26-05-1999 DJ de 01-07-1999 Revista dos Tribunais, Novembro de 1999, vol 769 - pág. 186 EMFOR 624

EMENTA

A melhor interpretação à norma do art. 401 do CPC é a que admite que a restrição ao uso da prova exclusivamente testemunhal diz respeito apenas àquela dos contratos e não aos seus efeitos. Assim, se o que é discutido não é o objeto da permuta de imóvel ou a sua validade, mas o prazo para a entrega do bem, é perfeitamente possível comprovar a prorrogação através de testemunhas.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais