

Recurso Especial Cível nº 0040922-77.2016.8.19.0209

Recorrente: HELENA ROSSI GARCIA

Recorrido: FORTUNATO DE BRITO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA
REP/P CURADORIA ESPECIAL e OUTRO

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 1427/1450, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a” e “c”, da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da Sexta Câmara de Direito Privado ou Câmara Cível, fls. 1377/1386 e 1417/1421, assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE CONTRATUAL C/C ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE FRAÇÃO IDEAL DE BEM IMÓVEL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA QUE NÃO MERECE REPARO. DEMANDANTES QUE FIRMARAM PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DE LOTES DE TERRENO COM REALIZAÇÃO DE OBRA SOB REGIME DE ADMINISTRAÇÃO. INSTRUMENTO NÃO LEVADO A REGISTRO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO. INCORPORADORA QUE DEU O BEM EM GARANTIA EM CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, TENDO SIDO CONSOLIDADA A PROPRIEDADE EM FAVOR DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, QUE PROCEDEU AO LEILÃO DOS LOTES DE TERRENO E TRANSFERÊNCIA A TERCEIROS. EMBORA O DIREITO À ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NÃO SE CONDICIONE AO REGISTRO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS, NOS TERMOS DO VERBETE DA SÚMULA N.º 239 DO STJ, A ALIENAÇÃO A TERCEIROS OBSTA A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PRECEDENTES DO C. STJ.

INAPLICABILIDADE DO DISPOSTO NA SÚMULA N.º 308 DO C. STJ AO CASO EM ANÁLISE, HAJA VISTA A AUSÊNCIA DE REGISTRO DOS CONTRATOS OBJETO DA LIDE, A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE E NOVA ALIENAÇÃO DO BEM. DEMANDANTES QUE NÃO LOGRARAM COMPROVAR A QUITAÇÃO DO PREÇO, SENDO, PORTANTO, INCABÍVEL A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INOCORRÊNCIA DAS HIPÓTESES DO ART. 1.022, I, II E III, DO CPC/2015. NÃO HÁ OMISSÃO, OBSCURIDADE, CONTRADIÇÃO OU ERRO MATERIAL NO ACÓRDÃO EMBARGADO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA EM AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE CONTRATUAL C/C ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE FRAÇÃO IDEAL DE BEM IMÓVEL. DEMANDANTES QUE FIRMARAM PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DE LOTES DE TERRENO COM REALIZAÇÃO DE OBRA SOB REGIME DE ADMINISTRAÇÃO. INSTRUMENTO NÃO LEVADO À AVERBAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. INCORPORADORA QUE DEU O BEM EM GARANTIA EM CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, TENDO SIDO CONSOLIDADA A PROPRIEDADE EM FAVOR DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, QUE PROCEDEU AO LEILÃO DOS LOTES DE TERRENO E TRANSFERÊNCIA A TERCEIROS. EMBORA O DIREITO À ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NÃO SE CONDICIONE AO REGISTRO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS, NOS TERMOS DO VERBETE DA SÚMULA N.º 239 DO STJ, A ALIENAÇÃO A TERCEIROS OBSTA A ADJUDICAÇÃO

COMPULSÓRIA. PRECEDENTES DO C. STJ. DEMANDANTES QUE NÃO LOGRARAM COMPROVAR A QUITAÇÃO DO PREÇO, SENDO, PORTANTO, INCABÍVEL A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. REFORMA DO DECISUM QUE DEVE SER BUSCADA POR MEIO DO RECURSO ADEQUADO. DESPROVIMENTO DOS EMBARGOS. ”

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação aos artigos 373, I e II, 405, 412, 489, § 1º e 1022, II, do CPC/2015. Sustenta que a quitação da cota de terreno que se pretende adjudicar constou das promessas de cessão e é incontroversa. Afirma que adjudicação compulsória não está condicionado ao prévio registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis e que os recorridos, principalmente o Banco Master, agiram com má-fé ao transferir o imóvel em litígio para terceiros, depois de citado para o processo, sem dar a devida ciência aos adquirentes acerca da pendência desta ação.

Contrarrazões, fls. 1468/1474.

É o brevíssimo relatório.

Cuida-se na origem, de ação de adjudicação compulsória de frações ideais de terreno. O Colegiado da Câmara manteve a sentença de improcedência do pedido.

Colhe-se da fundamentação do acórdão guerreado:

“Dessa forma, o direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes e, consoante orientação adotada pelo C. STJ no verbete da Súmula n.º 239, não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. Entretanto, a ausência de registro pode gerar embates quando envolvam terceiros, haja vista a publicidade relativa ao domínio e à presunção de boa-fé daqueles que eventualmente se envolvam na cadeia negocial pautando sua conduta nas

informações constantes dos assentamentos do imóvel. Se por um lado a prevalece o entendimento estampado no verbete da Súmula n.º 308 do C. STJ no sentido de que “a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel”, de outro giro, havendo a consolidação da propriedade e nova alienação do bem a situação merecerá outro desfecho. Isso porque, ausente o registro, a propriedade plena do imóvel permanecerá com o vendedor. Assim, caso ele dê o imóvel em garantia hipotecária de contrato de mútuo e não o cumpra, poderá a instituição financeira consolidar a propriedade, passando a ter o domínio do bem e, por conseguinte, será válida a alienação por ela realizada a terceiro de boa-fé.” Fl. 1381

E ainda, nos aclaratórios:

“Também não prospera a alegada omissão relativa à suposta quitação estampada nas promessas de compra e venda, mesmo porque, como já destacado “não foram trazidos aos autos quaisquer documentos comprobatórios de que a quitação tenha efetivamente ocorrido (recibos, termos de quitação, comprovante de compensação bancária dos cheques a que se referem os instrumentos contratuais). Logo, pretende-se, em verdade, a alteração da conclusão a que chegou este Colegiado, não se havendo de falar em configuração de omissão, contradição ou obscuridade. No que tange à evicção e a alegação de ausência de boa-fé dos terceiros adquirentes, o aresto foi expresso em dispor que não houve a averbação necessária a dar publicidade aos contratos entabulados, não havendo nos autos elementos capazes de configurar má-fé daqueles que não fizeram parte da relação negocial.”

O recurso não pode ser admitido no que respeita à alegação de ofensa aos **artigos 489, §1º e 1.022, parágrafo único, do Código de Processo Civil**, pois não

se vislumbra na hipótese vertente que o acórdão recorrido padeça de qualquer dos vícios descritos nos citados dispositivos legais.

O órgão julgador apreciou adequadamente as teses suscitadas no processo e abordou as questões apresentadas pelas partes de forma suficiente a formar convencimento, observando assim o que determina o artigo 93, IX, da Constituição da República e, *a contrario sensu*, o artigo 489, §1º, do CPC.

Observe-se que o colegiado se manifestou expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide, não sendo legítimo confundir fundamentação sucinta com fundamentação deficiente apenas porque contrária aos interesses da parte.

Nesse sentido:

*“AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AFRONTA AOS ARTS. 141 E 492 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015. NÃO DEMONSTRAÇÃO. ENUNCIADO 284 DA SÚMULA. **OMISSÃO. NÃO CONFIGURAÇÃO.** ERRO DE CÁLCULO. VERIFICADO. PRECLUSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO. INVIABILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO. SÚMULA 7/STJ. ENTENDIMENTO ADOTADO NESTA CORTE. VERBETES 83 E 568 DA SÚMULA DO STJ. NÃO PROVIMENTO. 1. Não havendo a devida demonstração de ofensa aos dispositivos legais apontados como violados, incidente o enunciado 284 da Súmula do STF. 2. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando omissão alguma ou negativa de prestação jurisdicional. 3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ). 4. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência pacífica desta Corte. Incidente, portanto, os enunciados 83 e 568 da Súmula do STJ. 5. Agravo interno*

a que se nega provimento". (AgInt nos EDcl no AREsp 1472560/RS - Relator(a) Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI - QUARTA TURMA - Data do Julgamento 04/02/2020 - Data da Publicação/Fonte DJe 18/02/2020).

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1022 DO CPC/15. NÃO OCORRÊNCIA. 1. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração. 2. *Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.* 3. *Agravo interno não provido". (AgInt no AREsp 1576086/MG - Relator(a) Ministra NANCY ANDRIGHI - TERCEIRA TURMA - Data do Julgamento 16/12/2019 - Data da Publicação/Fonte DJe 18/12/2019).*

Assevere-se que o mero inconformismo da parte não autoriza a reabertura do exame de matérias já apreciadas e julgadas, ou a introdução de questão nova, conforme já se manifestou o STJ:

"ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INEXISTÊNCIA DE QUAISQUER DOS VÍCIOS DO ART. 1.022 DO CPC/2015. REDISCUSSÃO DE QUESTÕES DECIDIDAS. IMPOSSIBILIDADE. CARÁTER PROTELATÓRIO EVIDENCIADO. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO CPC/15. 1. *De acordo com a norma prevista no art. 1.022 do CPC/15, são cabíveis embargos de declaração nas hipóteses de*

obscuridade, contradição, omissão ou correção de erro material da decisão recorrida. 2. Os segundos embargos de declaração servem ao saneamento do acórdão embargado, e não à revisão do anterior aresto proferido em sede de agravo regimental, com o qual não se conforma o embargante. 3. Embargos de declaração rejeitados com aplicação à parte embargante de multa de 2% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC/2015". (EDcl nos EDcl no AgInt no AREsp 1258564/SP - Relator(a) Ministro SÉRGIO KUKINA - PRIMEIRA TURMA - Data do Julgamento 08/04/2019 - Data da Publicação/Fonte DJe 15/04/2019).

Ademais, no que se refere ao **preenchimento dos requisitos para a adjudicação compulsória**, vê-se que a parte recorrente pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos e, ainda, na interpretação do contrato, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ, *verbis*:

***"Súmula 5:** A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial.*

***Súmula 7:** A pretensão de simples reexame de prova não enseja Recurso Especial".*

O acórdão decidiu com base nos fatos e nas provas dos autos e, ainda, no contrato firmado entre as partes.

Assim, eventual modificação da conclusão do colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, ante o veto do Enunciado nº 7 da Súmula do STJ.

Da mesma forma, é patente a necessidade de interpretação das cláusulas contratuais, o que é obstado pelo Verbete nº 5 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

Confira-se:

*“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA**. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. 211/STJ. **REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS**. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ACÓRDÃOS DO MESMO TRIBUNAL. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. PREJUDICADO. JULGAMENTO FORA OU ALÉM DO PEDIDO. NÃO OCORRÊNCIA. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.*

- 1. Ação de adjudicação compulsória.*
 - 2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.*
 - 3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.*
 - 4. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.***
 - 5. A divergência entre julgados do mesmo Tribunal não enseja recurso especial.*
 - 6. A incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.*
 - 7. Não ocorre julgamento fora ou além do pedido quando não há afronta aos limites objetivos do pedido e o resultado da decisão é uma decorrência lógica dos fatos e fundamentos expostos na exordial.*
- Precedentes.*

8. *Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.*"

(AgInt no AREsp n. 2.455.153/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/5/2024.)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DA RÉ.

1. *Quando devida a verba honorária recursal, mas, por omissão, o relator deixar de aplicá-la na decisão monocrática, é possível arbitrá-la posteriormente, inclusive ex officio, por se tratar de matéria de ordem pública, que independe de provocação da parte.*

Precedentes.

1.1. *O escopo principal dos honorários advocatícios recursais é desestimular a interposição de recurso pela parte vencida, inibindo o exercício abusivo do direito de recorrer e, com isso, fortalecendo as decisões judiciais. Desse modo, não se exige como requisito para a fixação de honorários recursais a comprovação do efetivo trabalho realizado pelo advogado do recorrido no grau recursal, sendo necessária esta avaliação apenas como critério de cálculo da referida verba honorária, quando arbitrada. Precedentes. Afigura-se, no caso concreto, razoável o percentual de 2% fixado na decisão monocrática.*

2. *Conforme o entendimento sumulado nesta Corte, "a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel" (Súmula 308 do STJ). Incidência da Súmula 83 do STJ.*

3. *Rever a conclusão do Tribunal de origem quanto à boa-fé dos adquirentes exige a incursão na seara probatória dos autos, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.*

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.903.135/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 11/4/2023.)

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPRA E VENDA REALIZADA MEDIANTE PROCURAÇÃO COM PODERES EXPRESSOS. AUSÊNCIA DE IRREGULARIDADE NO MANDATO. COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE.

DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. 1. Não configura ofensa ao art. 458, III, do CPC/73 o fato de o col.Tribunal de origem ter decidido a lide com apoio em fundamento jurídico diverso e de forma contrária aos interesses da parte, desde que com motivação suficiente. **2.** Ainda que opostos embargos de declaração, o Tribunal a quo não emitiu pronunciamento judicial específico sobre as normas dos arts. 8º e 9º da LINDB, 2º, 8º e 12 do Decreto 1.213/94, sendo insuficiente a mera menção, no relatório do acórdão recorrido, da tese apresentada no recurso especial. Caberia à parte alegar violação ao art. 535 do CPC/73, providência da qual não se desincumbiu. Incidência da Súmula 211 do STJ. **3. O acórdão recorrido assentou que a procuração acostada aos autos outorgou poderes expressos à procuradora do réu para vender o imóvel objeto da demanda, inexistindo irregularidade no mandato, constando dos autos, também, a comprovação do pagamento integral do preço, o que permitiu concluir ser hígida a compra e venda realizada. 4. Na espécie, para elidir as conclusões do aresto impugnado, quanto ao preenchimento dos requisitos necessários à adjudicação do imóvel, seria necessário reexaminar o conjunto fático-probatório dos autos, providência**

vedada nesta instância especial, a teor da Súmula 7/STJ.

5. Agravo interno não provido.”

(AgInt no REsp n. 1.537.919/RJ, relator Ministro Lázaro Guimarães (Desembargador Convocado do TRF 5ª Região), Quarta Turma, julgado em 7/8/2018, DJe de 13/8/2018.)

Por fim, a análise do **dissídio jurisprudencial** fica prejudicada em razão da aplicação da **Súmula nº 7 do STJ**, uma vez que as conclusões díspares não ocorreram em razão de entendimentos diversos, mas em razão de fatos, provas e circunstâncias específicas do caso concreto.

Neste sentido:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CONDENATÓRIA EM OBRIGAÇÃO DE FAZER, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. VIOLAÇÃO DE DIREITO AUTORA. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. 1. Ação condenatória em obrigação de fazer, indenização por danos materiais e compensação por danos morais. 2. É inadmissível a pretensão de reexame de provas na via do recurso especial. 3. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. 4. Agravo interno não provido.” (AgInt no AREsp n. 2.172.806/MS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 10/3/2023.)

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM

PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. **DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 7 DO STJ. PREJUDICADO.** PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. 1. Ação de resolução contratual cumulada com pedido de indenização por danos morais e materiais. 2. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. 3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/2015. 4. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere à tese atinente à inadmissibilidade de prova emprestada por envolver terceiro estranho à presente demanda, envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ. 5. **A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.** 6. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial. 7. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido." (AgInt no AREsp n. 2.175.639/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 15/3/2023.)

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2024.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Terceiro Vice-Presidente