

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1145806 - MG
(2017/0189379-0)**

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : ROBERTO XAVIER ANDRADE
AGRAVANTE : VERA LUCIA PEREIRA XAVIER ANDRADE
ADVOGADOS : RAIMUNDO CÂNDIDO JÚNIOR - MG021209
JULIANA FAGUNDES CANDIDO E OUTRO(S) -
MG088030
AGRAVADO : NEUZA MARIA DA SILVA
AGRAVADO : GUSTAVO FELIPE SILVA XAVIER
ADVOGADOS : JOSÉ AILTON DE FÁTIMA ALVES - MG081967
MARIANA ANICIO MIRANDA ALVES - MG152703
AILTON ANICIO MIRANDA ALVES E OUTRO(S) -
MG146227

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL – AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA C/C OUTORGA DE ESCRITURA – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DOS DEMANDADOS.

1. Não se admite o recurso especial, quando não ventilada, na decisão proferida pelo Tribunal de origem, a questão federal suscitada. Aplicação da Súmula 211/STJ. Precedentes.

1.1. "A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei". (REsp 1639314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe 10/04/2017.)

2. Na espécie, o Tribunal de origem concluiu haver nos autos prova suficiente a corroborar as alegações dos autores, cuja revisão demandaria, inevitavelmente, o exame do contexto fático-probatório dos autos, atraindo o óbice da Súmula 7/STJ.

3. Nos termos do enunciado da Súmula 239 desta Corte, o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. Precedentes.

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 30 de setembro de 2019 (Data do Julgamento)

Ministro Marco Buzzi
Relator



AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.145.806 - MG (2017/0189379-0)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : ROBERTO XAVIER ANDRADE
AGRAVANTE : VERA LUCIA PEREIRA XAVIER ANDRADE
ADVOGADO : RAIMUNDO CÂNDIDO JÚNIOR - MG021209
ADVOGADA : JULIANA FAGUNDES CANDIDO E OUTRO(S) - MG088030
AGRAVADO : NEUZA MARIA DA SILVA
AGRAVADO : GUSTAVO FELIPE SILVA XAVIER
ADVOGADOS : JOSÉ AILTON DE FÁTIMA ALVES - MG081967
MARIANA ANICIO MIRANDA ALVES - MG152703
AILTON ANICIO MIRANDA ALVES E OUTRO(S) - MG146227

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Trata-se de agravo interno, interposto por **ROBERTO XAVIER ANDRADE e OUTRA**, contra decisão monocrática, acostada às fls. 570/575, e-STJ, da lavra deste signatário, a qual negou provimento ao agravo (art. 1042 do NCPC).

Na origem, cuida-se de ação de adjudicação compulsória c/c outorga de escritura proposta por NEUZA MARIA SILVA XAVIER e GUSTAVO FELIPE SILVA XAVIER, objetivando a condenação dos demandados na obrigação de fazer, outorga de escritura dos imóveis objeto da lide.

A sentença julgou procedente a pretensão para o fim de condenar os réus, ora agravantes, "na obrigação de fazer, consistente na outorga das escrituras dos apartamentos 101 e 102, com as descrições constantes dos documentos de fls. 19 e 20, em favor dos autores".

Consoante se depreende dos autos, o apelo nobre foi interposto pelos réus, ora recorrentes, com fundamento no art. 105, inc. III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, desafiando acórdão proferido, em apelação cível, pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, assim ementado (fl. 337, e-STJ):

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. OUTORGA ESCRITURA. PRELIMINAR. SANEADOR. PRECLUSÃO. CONTRATO VERBAL DE COMPRA E VENDA. COMPROVAÇÃO. As questões decididas em despacho saneador, não questionadas pelas partes no momento oportuno e por recurso próprio, encontram-se protegidas pelo manto da coisa julgada formal, estando preclusa a discussão acerca das matérias já enfrentadas. As decisões interlocutórias proferidas em audiência desafiam recurso de agravo retido, interposto oral e imediatamente na própria assentada. Desde que provado nos autos, a promessa verbal de outorga da escritura do imóvel

configura-se como verdadeiro negócio jurídico de compra e venda, sendo devido o seu reconhecimento jurídico e, consequentemente, os efeitos daí decorrentes.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados com aplicação de "*multa de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da causa*".

Em suas razões de recurso especial, os recorrentes apontaram ofensa aos artigos 333, I, do CPC/73; 373, I e § 1º, 489, II e § 1º, IV, 1026 do NCPC; 104, VI, 108, 462, 463, 464, 489, 1417 e 1418, do CC/02.

Sustentaram, em síntese: (a) os recorridos não se desincumbiram de seu ônus de provar a existência do negócio jurídico com o instrumento público ou particular do contrato de compra e venda ou dação em pagamento; (b) houve equívoco na qualificação jurídica da prova; (c) o acórdão recorrido restou carente de fundamentação, não enfrentando os argumentos deduzidos; (d) para que se reconheça legalmente um contrato preliminar ou se outorgue escritura é obrigatória a existência do registro do contrato preliminar, ou de instrumento público ou particular de compra e venda; a necessidade de instrumento público ou particular para a outorga de escritura; e (e) os embargos de declaração de declaração foram interpostos a fim de prequestionar a matéria a ser apresentada em recurso especial e extraordinário, sendo descabida a aplicação de multa.

Contrarrazões (fls. 471/482, e-STJ).

Em juízo de admissibilidade, a Corte local negou o processamento do recurso especial, pelos seguintes fundamentos: (i) não houve negativa de prestação jurisdicional; e (ii) incidência da Súmula 7/STJ.

Irresignados, os agravantes interpuseram agravo (art. 1042 do NCPC), buscando destrancar o processamento daquela insurgência.

Contraminuta às fls. 542/552 (e-STJ).

Por decisão monocrática (fls. 570/575, e-STJ), foi desprovido o reclamo com amparo na aplicação das Súmulas 7 e 211 do STJ, mantendo, por consequência, a higidez do acórdão estadual recorrido.

Na presente oportunidade, os agravantes, em suas razões de fls. 579/587 (e-STJ), afirmam ser inaplicáveis as Súmulas 7 e 211 do STJ. Repisam, por fim, os mesmos fundamentos expostos no recurso especial.

Afirma, "a ocorrência do prequestionamento implícito ou ficto, que não pode, in casu, ser afastado, para não provimento do recurso, data venia, ainda que não invocada violação ao art. 1.022", bem como não ser "caso de invocação da

Superior Tribunal de Justiça

Súmula 7/STJ, no caso, tampouco de procurar transformar o colendo STJ numa terceira instância ordinária" (fl. 585, e-STJ).

Sem impugnação, conforme certidão à fl. 593 (e-STJ).

É o relatório.



AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.145.806 - MG (2017/0189379-0)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL – AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA C/C OUTORGA DE ESCRITURA – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DOS DEMANDADOS.

1. Não se admite o recurso especial, quando não ventilada, na decisão proferida pelo Tribunal de origem, a questão federal suscitada. Aplicação da Súmula 211/STJ. Precedentes.

1.1. *"A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei".* (REsp 1639314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe 10/04/2017.)

2. Na espécie, o Tribunal de origem concluiu haver nos autos prova suficiente a corroborar as alegações dos autores, cuja revisão demandaria, inevitavelmente, o exame do contexto fático-probatório dos autos, atraindo o óbice da Súmula 7/STJ.

3. Nos termos do enunciado da Súmula 239 desta Corte, o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. Precedentes.

4. Agravo interno desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

O presente recurso não merece prosperar, porquanto as razões expendidas pelos agravantes são insuficientes a derruir a fundamentação constante do *decisum* impugnado, consoante a seguir explicitado.

1. Conforme asseverado no *decisum* impugnado, o conteúdo normativo dos artigos 489, II e § 1º, IV, do NCPC; e artigos 462, 463, 464, 489, 1417 e 1418, do CC/02, - *correlacionado à tese carência de fundamentação no acórdão recorrido e relativa a necessidade de instrumento público ou particular para a outorga de escritura* -, não foi objeto de exame pelo acórdão recorrido, razão pela qual incide, na espécie, a Súmula 211 desta Corte, de seguinte teor: "*Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo*".

Para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal.

Confira-se, a propósito:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS NO TRIBUNAL DE ORIGEM, SOB A PREMISSA DE QUE AS MATÉRIAS EMBARGADAS NÃO HAVIAM SIDO DECIDIDAS. REJEIÇÃO DOS EMBARGOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211/STJ. HONORÁRIOS. EQUIDADE. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

1. Incide a Súmula 211 desta Corte diante da ausência de prequestionamento das teses defendidas no recurso especial, envolvendo os dispositivos legais supostamente violados, apesar de opostos embargos de declaração.

2. Para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal.

3. Havendo omissão, cabe à parte, no recurso especial, alegar ofensa ao art. 535, II do CPC, demonstrando, objetivamente, a imprescindibilidade da manifestação sobre a matéria impugnada e em que consistiria o vício

apontado. Não o fazendo, incide, da mesma forma, nas disposições da Súmula 211/STJ, pois não basta a alegação genérica de violação ao dispositivo da Lei Processual.

4. 'A fixação da verba honorária pelo critério da equidade, na instância ordinária, é matéria de ordem fática insuscetível de reexame na via especial, ante o óbice da Súmula 7.' (AgRg no Edecl. No REsp 641.240).

5. Agravo regimental improvido.

(AgRg no Ag 723.601/SP, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 16/09/2008, DJe 06/10/2008)

Tampouco cabe falar em prequestionamento ficto face ao art. 1025 do NCPC.

Nos termos da jurisprudência desta Casa, para se possibilitar a sua incidência, cabe a parte alegar, quando de suas razões do recurso especial, a necessária ofensa ao art. 1022 do NCPC de modo a permitir sanar eventual omissão através de novo julgamento dos aclaratórios, caso existente, o que não foi feito no presente feito.

Tal como dito, "a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei". (REsp 1639314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe 10/04/2017).

Sobre o tema:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DANOS MORAIS. TERMO INICIAL DE INCIDÊNCIA DOS JUROS DE MORA. SÚMULA 54/STJ. EVENTO DANOSO, POR SE TRATAR DE ILÍCITO EXTRA CONTRATUAL. JULGADO EM SINTONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. INVIABILIDADE DE APRECIÇÃO DE TESE NESTE MOMENTO PROCESSUAL. INOVAÇÃO RECURSAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(...)

2. Segundo este Tribunal Superior, "a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (AgInt no REsp 1719311/SP, Rel. Ministra Nancy Andrigui, Terceira Turma, julgado em 22/05/2018, DJe 28/05/2018).

3. É impossível analisar tese alegada apenas nas razões do agravo interno por se tratar de evidente inovação recursal. Precedente.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1730256/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/06/2018, DJe 29/06/2018)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. NULIDADE DA EXECUÇÃO FISCAL. MODIFICAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO.

1. O arbitramento da verba honorária pelo critério da equidade, na instância ordinária, é matéria de ordem fática, insuscetível de reexame na via especial nos termos da Súmula 7/STJ, que assim orienta: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

2. O Superior Tribunal de Justiça possui precedente no sentido de que "a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/2015), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/2015, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que, uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Rel. Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, DJe 10/4/2017).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1699571/RN, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/05/2018, DJe 28/05/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DEVEDORA EM PROCESSO DE LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL. SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO. CABIMENTO. PRETENSÃO DE DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS JÁ LEVANTADAS E DESCONSTITUIÇÃO DE PENHORA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DOS DISPOSITIVOS. INTERPRETAÇÃO CONFERIDA AO ART. 1.025 DO CPC/2015. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Esta Corte de Justiça, ao interpretar o art. 1.025 do Código de Processo Civil de 2015, concluiu que "a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe de 10/04/2017), o que não se verifica na hipótese dos autos.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1120645/GO, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 27/02/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ALEGADA ILIQUIDEZ DO TÍTULO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO

RECURSO ESPECIAL. SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. PREQUESTIONAMENTO FICTO PREVISTO NO ART. 1.025 DO CPC/2015. NECESSIDADE DE SE APONTAR VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. PRECEDENTE. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. A matéria referente aos arts. 783 e 803, do CPC de 2015 não foi objeto de discussão no acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, não se configurando o prequestionamento, o que impossibilita a sua apreciação na via especial (Súmulas 282/STF e 211/STJ). 2. **O STJ não reconhece o prequestionamento pela simples interposição de embargos de declaração (Súmula 211). Persistindo a omissão, é necessária a interposição de recurso especial por afronta ao art. 1.022 do CPC de 2015 (antigo art. 535 do Código de Processo Civil de 1973), sob pena de perseverar o óbice da ausência de prequestionamento.** 3. **"A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei".** (REsp 1639314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe 10/04/2017). 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1098633/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 12/09/2017, DJe 15/09/2017)

Ressalta-se, o óbice da falta de prequestionamento também impede o conhecimento do recurso especial interposto com base na alínea "c" do permissivo constitucional.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Os recursos especiais interpostos com base na alínea "c" do permissivo constitucional não dispensam o necessário prequestionamento da questão jurídica, o que não ocorreu no presente caso, pois é impossível haver divergência sobre determinada questão federal se o acórdão recorrido nem mesmo emitiu juízo de valor acerca da matéria jurídica.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1036444/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 03/08/2017, DJe 14/08/2017)

Outrossim, a jurisprudência do STJ tem entendimento no sentido de que, até mesmo *"as questões de ordem pública, embora passíveis de conhecimento de ofício nas instâncias ordinárias, não prescindem, no estreito âmbito do recurso especial, do requisito do prequestionamento"* (AgRg no AREsp 568.759/SP, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, DJe de

27/10/2015).

2. No mérito, o Tribunal de origem concluiu haver nos autos prova suficiente a corroborar a tese inicial de promessa verbal de outorga de escritura, reconhecendo como verdadeiro negócio jurídico de compra e venda, sendo devido o seu reconhecimento jurídico e, conseqüentemente, os efeitos daí decorrentes.

É, aliás, o que se extrai do seguinte excerto (fl. 344/352, e-STJ):

Ao ajuizarem o presente o feito, os demandantes afirmam ter firmado com o primeiro réu contrato verbal em que foi ajustada a transferência de fundo de comércio do falecido marido da autora, ocasião em que o requerido teria ofertado, como parte do pagamento, um lote de sua propriedade, no qual, posteriormente, foi construído um edifício, sob a condição de que dois apartamentos fossem reservados para os autores. Alegam possuir direito ao recebimento da escritura dos bens, indevidamente negada pelos apelantes.

Pois bem.

Inicialmente, não merece guarida a alegação dos apelantes, no sentido da impossibilidade de se demonstrar a existência do contrato por meio de prova testemunhal, em virtude da limitação do valor prevista no art. 227 do Código Civil.

(...)

No caso dos autos, data vênia, a questão controvertida não foi fincada em prova exclusivamente testemunhal, ao contrário, o Juízo a quo levou em consideração, para firmar o seu livre convencimento, a existência de provas documentais outras, a corroborar a plausibilidade dos fatos alegados.

Com efeito, há nos autos contratos de locação firmados pela autora com o requerido Roberto Xavier Andrade, referentes aos anos de 2010 a 2012, tendo como objeto justamente um dos apartamentos ventilados pelos autores em sua inicial como sendo de sua propriedade, qual seja, a unidade imobiliária de número 101 (fls. 21-26).

Outrossim, constata-se que o apartamento de nº 102 também foi objeto de locação, firmado pela autora Neuza com terceiro, conforme instrumento contratual de fls. 139-141.

Doutro norte, verifica-se que os autores chegaram a pagar o imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI), referentes aos dois apartamentos que alega haverem sido reservados pelo primeiro apelante ao levantar o prédio (fls. 19-20).

Diante desse contexto, há prova indiciária contundente, quanto à existência de negócio jurídico envolvendo a transação de dois apartamentos, celebrado entre os litigantes.

(...)

Destarte, por qualquer ângulo que se analise a questão não há como cercear a garantia fundamental do autor em provar suas assertivas por meio de depoimento testemunhal, de forma a corroborar os fatos alegados e demonstrados através de documentos indiciários convincentes.

Nessa linha, tenho que os demandantes se desincumbiram de seu ônus probatório, demonstrando a celebração do contrato verbal de transação imobiliária e o cumprimento de suas obrigações, sendo-lhe de direito a outorga das escrituras dos imóveis.

Com efeito, as testemunhas ouvidas em juízo dão conta de que os autores

eram os proprietários de fato dos imóveis, tanto assim que usufruíam livremente dos bens, alugando-os a terceiros (fls. 139-141) e ao próprio primeiro réu (fls. 21-26).

Transcrevo os trechos pertinentes:

"o depoente foi locatário do apartamento n. 102 por dois anos; o depoente residiu no apartamento no primeiro ano de locação, e no segundo ano foi seu filho quem lá residiu; o depoente tratou da locação com Ivanildo, quando o primeiro réu lhe ofereceu o imóvel para venda; o depoente levou o fato ao conhecimento de Ivanildo, marido da primeira autora, o qual mostrou-se surpreso, afirmando que o apartamento pertencia à sua esposa; o depoente não sabe como se deram as tratativas dos autores com o primeiro réu (...); o depoente fez todos os pagamentos dos aluguéis para a primeira autora. (...) (fl. 189) (grifamos) "com o falecimento de Mário Gustavo, o depósito que pertencia a este foi adquirido pelo depoente, pelo primeiro réu e por Acácio; foi dado em pagamento pela compra do depósito um veículo Fiat Uno e um lote, no qual foi construído o prédio pelos três sócios do depósito, além de dinheiro, cuja quantia não sabe informar; para viabilizar a construção do prédio, ficou estabelecido que a propriedade do lote passaria para o depoente e seus irmãos Roberto e Acácio e, em contrapartida, seriam transmitidos aos requerentes dois apartamentos do primeiro andar; a posse dos apartamentos foi transmitida aos autores, mas o primeiro réu se recusou a transferir a propriedade dos apartamentos, muito embora a primeira autora tenha providenciado a documentação necessária para tanto, inclusive o pagamento de ITBI; o depoente esclarece que o lote onde foi construído o prédio já estava em nome do primeiro réu antes da morte de Mário Gustavo; a transferência do lote para o primeiro réu teve o objetivo de subtrair o bem da tributação do inventário; a parte do pagamento do primeiro réu na aquisição do depósito, consistiu na entrega do lote aos requerentes; o depoente não vê razão para o primeiro réu negar a transferência dos apartamentos aos autores, a não ser "uma subtração deslavada"; os requeridos locaram um dos apartamentos dos requerentes e nele residiu por um bom tempo (...); em nenhum momento a primeira autora e seu atual marido falaram em financiar os apartamentos para pagarem ao primeiro réu; a primeira autora não tinha condições de continuar o empreendimento (depósito) que era administrado por seu marido. (...) (fl. 190) (grifamos)

Ora, a promessa de outorga da escritura dos bens, como forma de garantir o recebimento devido pela transferência do fundo de comércio anteriormente administrado pelo falecido marido da autora, configura-se como verdadeiro negócio jurídico de transação imobiliária, posto estar claro que a vontade das partes era de transferir a propriedade dos dois apartamentos, de forma a quitar parte da quantia devida pela aquisição do depósito de materiais de construção.

A bem da verdade, a tese do requerido, de que realizou a locação de um dos imóveis da autora e permitiu a locação do outro de forma a garantir o ressarcimento por benfeitorias feitas pela demandante, além de não encontrar subsídio nos autos, não possui a mais rasa sustentação lógica. Ora, por qual motivo teria a autora realizado benfeitorias em imóvel que não era de sua propriedade e por que razão os contratos de locação foram firmados como se proprietária fosse?

Nesse particular, é ônus do réu fazer prova de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do demandante, não tendo os apelantes/réus se

desincumbido do referido ônus.

(...)

Com essas considerações, comprovada a existência do contrato de compra e venda verbal, a sentença guerreada merece manutenção

Assim, diante das razões do recurso especial e da fundamentação do acórdão recorrido, rever o entendimento do Tribunal de origem demandaria, inevitavelmente, o exame do contexto fático-probatório dos autos, atraindo o óbice da Súmula 7/STJ.

Além disso, ainda que fosse superado tal óbice, nos termos do enunciado da Súmula 239 desta Corte, o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis (AgRg no REsp 1134942/MG, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 17/12/2013, DJe 04/02/2014).

A propósito:

OBRIGAÇÃO DE FAZER, CONSISTENTE NA OUTORGA DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA. 1. FALTA DE REGISTRO. NÃO É NECESSÁRIO O PRÉVIO REGISTRO, CONFORME JURISPRUDÊNCIA DO STJ. POR TODOS, RESP-30. 2. DIREITO DE ARREPENDIMENTO. SE TARDIO, NÃO É EFICAZ O ATO DE ARREPENDER-SE. O COMPROMITENTE SO PODE ARREPENDER-SE NO CASO DE EXISTIR CLAUSULA ASSIM EXPRESSA NO PRE-CONTRATO. PRECEDENTES DO STJ: RESP'S 1.143, 8.202 E 20.014. 3. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. (REsp 39.215/RJ, Rel. Ministro NILSON NAVES, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/06/1994, DJ 08/08/1994, p. 19564)

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. REGISTRO IMOBILIÁRIO. PARA O EXERCÍCIO DA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NÃO SE FAZ INDISPENSÁVEL A INSCRIÇÃO DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA NO REGISTRO DE IMÓVEIS. PRECEDENTES DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. (REsp 23.675/RS, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 13/10/1992, DJ 30/11/1992, p. 22621)

DIREITO E PROCESSO CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INSTRUMENTO PARTICULAR. VALIDADE. REGISTRO. PRESCINDIBILIDADE. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DEFERIDA. CPC, ARTS. 639 E 641. DIVERGÊNCIA DOUTRINÁRIA E JURISPRUDENCIAL. PRECEDENTE DA CORTE. RECURSO DESPROVIDO.

- A CIRCUNSTÂNCIA DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA TER SIDO CELEBRADO ATRAVÉS DE INSTRUMENTO PARTICULAR NÃO REGISTRADO NÃO INVIABILIZA, POR SI SO, A ADJUDICAÇÃO

COMPULSORIA, APRESENTANDO-SE HABIL A SENTENÇA A PRODUZIR OS EFEITOS DA DECLARAÇÃO DE VONTADE OMITIDA. (REsp 5.643/RS, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 07/05/1991, DJ 03/06/1991, p. 7430)

3. Importante consignar, ainda, que esta Corte de Justiça tem entendimento no sentido de que a incidência da Súmula 7/STJ impede o exame de dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução a causa a Corte de origem.

Nesse sentido:

(...) 7. Nesse contexto, em consonância com a judiciosa opinião estampada no parecer ministerial, incide a Súmula 07/STJ, o que também impede o exame da divergência jurisprudencial na medida em as peculiaridades do caso concreto, decisivas à solução conferida pela Corte de origem, não possuem identidade com os paradigmas trazidos à colação. 8. *Recurso especial não conhecido* ." (REsp 1.186.481/AC, Rel. Min. Castro Meira, 2ª Turma, julgado em 18.05.2010)

Desta forma, não prosperam as alegações constantes do presente agravo, as quais são incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

3. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.145.806 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2017/0189379-0

Número de Origem:

10313130084566005 00845662220138130313 0084566222013 10313130084566004 10313130084566003
10313130084566002 10313130084566001 10313130084566 0313130084566

Sessão Virtual de 24/09/2019 a 30/09/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ROBERTO XAVIER ANDRADE

AGRAVANTE : VERA LUCIA PEREIRA XAVIER ANDRADE

ADVOGADOS : RAIMUNDO CÂNDIDO JÚNIOR - MG021209

JULIANA FAGUNDES CANDIDO E OUTRO(S) - MG088030

AGRAVADO : NEUZA MARIA DA SILVA

AGRAVADO : GUSTAVO FELIPE SILVA XAVIER

ADVOGADOS : JOSÉ AILTON DE FÁTIMA ALVES - MG081967

MARIANA ANICIO MIRANDA ALVES - MG152703

AILTON ANICIO MIRANDA ALVES E OUTRO(S) - MG146227

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ROBERTO XAVIER ANDRADE

AGRAVANTE : VERA LUCIA PEREIRA XAVIER ANDRADE

ADVOGADOS : RAIMUNDO CÂNDIDO JÚNIOR - MG021209

JULIANA FAGUNDES CANDIDO E OUTRO(S) - MG088030

AGRAVADO : NEUZA MARIA DA SILVA

AGRAVADO : GUSTAVO FELIPE SILVA XAVIER

ADVOGADOS : JOSÉ AILTON DE FÁTIMA ALVES - MG081967

MARIANA ANICIO MIRANDA ALVES - MG152703

AILTON ANICIO MIRANDA ALVES E OUTRO(S) - MG146227

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 30 de setembro de 2019