



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 734.438 - MG (2015/0153016-4)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : EMPRESA HOTELEIRA CARNEIRO PAES LTDA - ME
ADVOGADO : EUSTÁQUIO DE GODOI QUINTAO E OUTRO(S) - MG022115
AGRAVADO : PQS EMPREENDIMENTOS EDUCACIONAIS LTDA
ADVOGADOS : MARINA PIMENTA MADEIRA - MG068752
RENATO QUEIROZ DE PAULA E OUTRO(S) - MG145066
HELIO ANTONIO CAMPOS ABREU - MG029719N
AGRAVADO : IGREJA BATISTA DA LAGOINHA
ADVOGADO : JACKSON DI DOMENICO - DF018493
AGRAVADO : MARCIO ROBERTO VIEIRA VALADAO
ADVOGADOS : JOSÉ AUGUSTO DELGADO - DF029238
NORTON LINHARES LAVORATTI - MG093178
AGRAVADO : HENRIQUE MOURA VORCARO
AGRAVADO : MERCATO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADOS : JOÃO HENRIQUE CAFÉ DE SOUZA NOVAIS - MG042288
HÉLIO ANTÔNIO CAMPOS ABREU E OUTRO(S) - MG029719
JOSÉ HENRIQUE MIRANDA NOVAES - MG137130
AGRAVADO : MARCOS HENRIQUE MACHADO DAMASCENO DOS REIS
AGRAVADO : DAMASCENO VEICULOS, PECAS E SERVICOS LTDA - ME
ADVOGADO : ADRIANA MARIZA MOREIRA FERNANDES E OUTRO(S) -
MG053287

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INEXISTÊNCIA DE OFENSA AO ART. 535 DO CPC/1973. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EFEITO INFRINGENTE. POSSIBILIDADE. EXISTÊNCIA DE VENDA *PER SALTUM*. SÚMULA N. 7/STJ. JUNTADA DE DOCUMENTOS NOVOS. INOVAÇÃO RECURSAL. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC quando o acórdão recorrido analisou todas as questões pertinentes para a solução da lide, pronunciando-se, de forma clara e suficiente, sobre a controvérsia estabelecida nos autos.
2. Havendo omissão a respeito de documentos relevantes para a solução da causa, é possível apreciá-los em embargos de declaração, conferindo a tal recurso efeitos infringentes.
3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático dos autos (Súmula n. 7 do STJ).
4. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas contidas no processo para concluir que houve transferência *per saltum*. Alterar esse entendimento demandaria reexame do conjunto probatório do feito, vedado em recurso especial.
5. Inovação recursal a respeito da juntada de documentos novos. Impossibilidade de exame.
6. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) e Maria Isabel Gallotti votaram



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília-DF, 03 de maio de 2018 (Data do Julgamento)

Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 734.438 - MG (2015/0153016-4)

RELATOR	: MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE	: EMPRESA HOTELEIRA CARNEIRO PAES LTDA - ME
ADVOGADO	: EUSTÁQUIO DE GODOI QUINTAO E OUTRO(S) - MG022115
AGRAVADO	: PQS EMPREENDIMENTOS EDUCACIONAIS LTDA
ADVOGADOS	: MARINA PIMENTA MADEIRA - MG068752 RENATO QUEIROZ DE PAULA E OUTRO(S) - MG145066 HELIO ANTONIO CAMPOS ABREU - MG029719N
AGRAVADO	: IGREJA BATISTA DA LAGOINHA
ADVOGADO	: JACKSON DI DOMENICO - DF018493
AGRAVADO	: MARCIO ROBERTO VIEIRA VALADAO
ADVOGADOS	: JOSÉ AUGUSTO DELGADO - DF029238 NORTON LINHARES LAVORATTI - MG093178
AGRAVADO	: HENRIQUE MOURA VORCARO
AGRAVADO	: MERCATO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADOS	: JOÃO HENRIQUE CAFÉ DE SOUZA NOVAIS - MG042288 HÉLIO ANTÔNIO CAMPOS ABREU E OUTRO(S) - MG029719 JOSÉ HENRIQUE MIRANDA NOVAES - MG137130
AGRAVADO	: MARCOS HENRIQUE MACHADO DAMASCENO DOS REIS
AGRAVADO	: DAMASCENO VEICULOS, PECAS E SERVICOS LTDA - ME
ADVOGADO	: ADRIANA MARIZA MOREIRA FERNANDES E OUTRO(S) - MG053287

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 3.761/3.793), interposto por EMPRESA HOTELEIRA CARNEIRO PAES LTDA. - ME contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial devido à inexistência de ofensa ao art. 535 do CPC/1973 e à incidência da Súmula n. 7 do STJ.

No recurso, a agravante alega que persistiu ofensa ao art. 535 do CPC/1973, não sendo caso de reexame de provas. Além disso, considera inviável a inversão dos fatos, uma vez que não haveria mudança relacionada às provas para se dar provimento parcial à apelação da parte contrária.

Afirma não ter tido oportunidade de se manifestar a respeito dos documentos juntados pelas rés – nas petições de impugnação aos embargos de declaração opostos pela autora contra o primeiro acórdão do Tribunal de origem –, ocorrendo erro de fato na decisão monocrática ao se referir a documentos juntados em primeiro grau, nas contrarrazões de apelação.

Pede o provimento do agravo interno.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 734.438 - MG (2015/0153016-4)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : EMPRESA HOTELEIRA CARNEIRO PAES LTDA - ME
ADVOGADO : EUSTÁQUIO DE GODOI QUINTAO E OUTRO(S) - MG022115
AGRAVADO : PQS EMPREENDIMENTOS EDUCACIONAIS LTDA
ADVOGADOS : MARINA PIMENTA MADEIRA - MG068752
RENATO QUEIROZ DE PAULA E OUTRO(S) - MG145066
HELIO ANTONIO CAMPOS ABREU - MG029719N
AGRAVADO : IGREJA BATISTA DA LAGOINHA
ADVOGADO : JACKSON DI DOMENICO - DF018493
AGRAVADO : MARCIO ROBERTO VIEIRA VALADAO
ADVOGADOS : JOSÉ AUGUSTO DELGADO - DF029238
NORTON LINHARES LAVORATTI - MG093178
AGRAVADO : HENRIQUE MOURA VORCARO
AGRAVADO : MERCATO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADOS : JOÃO HENRIQUE CAFÉ DE SOUZA NOVAIS - MG042288
HÉLIO ANTÔNIO CAMPOS ABREU E OUTRO(S) - MG029719
JOSÉ HENRIQUE MIRANDA NOVAES - MG137130
AGRAVADO : MARCOS HENRIQUE MACHADO DAMASCENO DOS REIS
AGRAVADO : DAMASCENO VEICULOS, PECAS E SERVICOS LTDA - ME
ADVOGADO : ADRIANA MARIZA MOREIRA FERNANDES E OUTRO(S) -
MG053287

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INEXISTÊNCIA DE OFENSA AO ART. 535 DO CPC/1973. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EFEITO INFRINGENTE. POSSIBILIDADE. EXISTÊNCIA DE VENDA *PER SALTUM*. SÚMULA N. 7/STJ. JUNTADA DE DOCUMENTOS NOVOS. INOVAÇÃO RECURSAL. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC quando o acórdão recorrido analisou todas as questões pertinentes para a solução da lide, pronunciando-se, de forma clara e suficiente, sobre a controvérsia estabelecida nos autos.

2. Havendo omissão a respeito de documentos relevantes para a solução da causa, é possível apreciá-los em embargos de declaração, conferindo a tal recurso efeitos infringentes.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

4. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas contidas no processo para concluir que houve transferência *per saltum*. Alterar esse entendimento demandaria reexame do conjunto probatório do feito, vedado em recurso especial.

5. Inovação recursal a respeito da juntada de documentos novos. Impossibilidade de exame.

6. Agravo interno desprovido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 734.438 - MG (2015/0153016-4)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : EMPRESA HOTELEIRA CARNEIRO PAES LTDA - ME
ADVOGADO : EUSTÁQUIO DE GODOI QUINTAO E OUTRO(S) - MG022115
AGRAVADO : PQS EMPREENDIMENTOS EDUCACIONAIS LTDA
ADVOGADOS : MARINA PIMENTA MADEIRA - MG068752
RENATO QUEIROZ DE PAULA E OUTRO(S) - MG145066
HELIO ANTONIO CAMPOS ABREU - MG029719N
AGRAVADO : IGREJA BATISTA DA LAGOINHA
ADVOGADO : JACKSON DI DOMENICO - DF018493
AGRAVADO : MARCIO ROBERTO VIEIRA VALADAO
ADVOGADOS : JOSÉ AUGUSTO DELGADO - DF029238
NORTON LINHARES LAVORATTI - MG093178
AGRAVADO : HENRIQUE MOURA VORCARO
AGRAVADO : MERCATO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADOS : JOÃO HENRIQUE CAFÉ DE SOUZA NOVAIS - MG042288
HÉLIO ANTÔNIO CAMPOS ABREU E OUTRO(S) - MG029719
JOSÉ HENRIQUE MIRANDA NOVAES - MG137130
AGRAVADO : MARCOS HENRIQUE MACHADO DAMASCENO DOS REIS
AGRAVADO : DAMASCENO VEICULOS, PECAS E SERVICOS LTDA - ME
ADVOGADO : ADRIANA MARIZA MOREIRA FERNANDES E OUTRO(S) -
MG053287

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece acolhida.

A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 3.752/3.757):

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/1973, art. 544) interposto por EMPRESA HOTELEIRA CARNEIRO PAES LTDA - ME contra decisão que inadmitiu o recurso especial, por inexistência de ofensa ao art. 535 do CPC/1973, incidência da Súmula n. 7 do STJ e ausência de comprovação do dissídio (e-STJ fls. 3.640/3.642).

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fls. 1.958/1.959):

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE ANULAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO C/C INDENIZAÇÕES - DEFERIMENTO DOS BENEFÍCIOS DA JUSTIÇA GRATUITA - CABIMENTO - PRELIMINAR DE INTEMPESTIVIDADE - AFASTAR - PRELIMINAR DE IRREGULARIDADE DO RECURSO - NÃO ACOLHER - PEDIDO EM CONTRARRAZÕES - IMPOSSIBILIDADE - INADIMPLEMENTO CONTRATUAL CARACTERIZADO - QUITAÇÃO DA PARTE RÉ DE SUA PARTE NO CONTRATO - NÃO COMPROVADA - INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - IMPOSSIBILIDADE - INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS PARA COMPENSAR A FRUIÇÃO DO IMÓVEL PELO DEVEDOR - CABIMENTO - VALOR A SER APURADO EM LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO - CONDENAÇÃO DOS REPRESENTANTES LEGAIS/SÓCIOS DAS PESSOAS JURÍDICAS - AUSÊNCIA DE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RESPONSABILIDADE - LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ DA PARTE REQUERIDA - NÃO COMPROVAÇÃO.

- A pessoa Jurídica tem direito aos benefícios da gratuidade do justiça, desde que comprove a insuficiência de recursos, sendo irrelevante a finalidade lucrativa ou não da entidade requerente.
- Embora o STJ tenha se manifestado no sentido de que a Interposição de apelação antes do julgamento dos embargos de declaração - sem o posterior aditamento - importa na sua intempestividade, por prematuro, porquanto "ubi eadem ratio, ibi eadem dispositio", verifica-se que a parte autora, ora apelante, providenciou a ratificação do apelo interposto antes do julgamento dos embargos de declaração, o que evidencia a sua Intenção pela manifestação deste Tribunal em sedo recursal.
- Não há que se falar em irregularidade da apelação, tendo em vista que a parte autora identificou os recorridos, nos termos art. 514, I, do CPC.
- Não deve ser conhecido o pedido feito em sede de contrarrazões, já que a parte deveria ter se valido de meio processual adequado para impugnar a sentença.
- Considerando que não há prova de que a parte autora tenha recebido todos os flats ou tenha sido beneficiária do valor relativos a eles, isto é, do cumprimento integral da contraprestação por parte das rés, resta evidenciado o descumprimento da obrigação assumida, razão pela qual o negócio deve ser desfeito e, conseqüentemente, anulada a escritura nº 197, Livro 73, Cartório de Notas de Fortuna de Minas/MG), o registro imobiliário (R-7/29558) referente ao do imóvel (Hotel), representado pelos lotes 01 a 18, do quarteirão 40, do Bairro Boa Esperança, localizado em Santa Luzia/MG.
- Não restou comprovado abalo à imagem, à reputação ou ao nome da empresa autora em decorrência do referido inadimplemento contratual, razão pela qual resta impossibilitada a indenização por danos morais.
- O instituto do dano moral, de suma importância para as relações sociais, como notável instrumento de contribuição para o respeito entre as pessoas, seja em que relação for, não pode ser banalizado, transformando-se em fonte do recebimento de quantias pecuniárias por razões de menor relevância.
- Revela-se possível o pagamento de valor fixado a título de fruição do imóvel ao vendedor, considerando o tempo em que o permutante utilizou o imóvel, sem pagar aluguel, sob pena de enriquecimento sem causa.
- O termo inicial para incidência da fruição é a data em que o permutante tomou posse do imóvel.
- A quantia devida pelo requerido a título do fruição do imóvel (aluguel), deve ser apurada em liquidação por arbitramento.
- A figura da pessoa jurídica e o seu patrimônio não se confundem com os dos sócios e/ ou representantes legais, não cabendo condenar os últimos se não provada uma atuação abusiva, desvio do finalidade ou pela confusão patrimonial.
- Não restou comprovada, de forma inequívoca, a litigância de má-fé da parte ré nem a ocorrência de qualquer prejuízo processual.

Opostos embargos de declaração pelas partes, foram rejeitados os da recorrente e acolhido os das recorridas, em acórdão com a seguinte ementa (e-STJ fls. 3.304/3.305):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - PRELIMINAR DE NULIDADE DO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ACÓRDÃO - JULGAMENTO "EXTRA" E "ULTRA" PETITA - VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA ADSTRIÇÃO - REJEIÇÃO - ILEGITIMIDADE PASSIVA "AD CAUSAM" - NÃO CABIMENTO - EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO - IMPOSSIBILIDADE - FALSA CARÊNCIA DE AÇÃO - OMISSÃO SANADA - ERRO DE FATO - SUPRIMENTO - INTERFERÊNCIA NO RESULTADO DO JULGAMENTO - POSSIBILIDADE - AÇÃO DE ANULAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO C/C INDENIZAÇÃO - PERMUTA DE IMÓVEIS - AUSÊNCIA DE REGISTRO EM NOME DAS VENDEDORAS - IRRELEVÂNCIA - TRANSFERÊNCIA "PER SALTUM" - VERIFICAÇÃO - CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO PELAS RÉS - PRESERVAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO

- Não há violação ao princípio da adstrição previsto no art.128 do CPC, a utilização de matéria tática e de direito que não foram alegadas pelas partes como fundamento da decisão judicial porque o limite da sentença válida é o pedido do autor e não a causa de pedir da ação.
- Acolhem-se os embargos de declaração para sanar a alegada omissão verificada na decisão embargada, bem como para aclarar eventuais obscuridades.
- Constitui parte legítima para figurar no polo passivo da relação processual aquele que, em tese, suportará os efeitos oriundos da satisfação da pretensão deduzida em juízo.
- A verificação da existência de relação jurídica entre a parte autora e a parte ré não importa em carência de ação por ilegitimidade passiva, mas, sim, em decidir sobre a procedência ou não do pedido deduzido na inicial da ação.
- Verificada a existência de erro de fato no acórdão, deve haver a sua correção, ainda que tal modificação implique no resultado do julgamento.
- A ausência de registro de imóveis em nome de seus promissários vendedores não os impede de negociá-los quando há prova de que a eles tenham sido transmitidos todos poderes inerentes ao direito de propriedade, como a posse e a livre disposição.
- Verifica-se que há prova do recebimento, pela parte autora, dos flats que lhe foram prometidos pelas rés, em razão da exteriorização dos atos inerentes à aquisição de sua posse e propriedade através da autorização dada por ela para que fossem vendidos e registrados em nome de terceiros, que é a denominada transferência "per saltum".
- Considerando que há prova de que a parte autora tenha recebido todos os flats que lhe foram prometidos pelas rés, resta evidenciado o cumprimento da obrigação assumida por elas no negócio jurídico que resultou na permuta de bens imóveis.

Novos embargos foram rejeitados (e-STJ fls. 3.448/3.456). Novamente opostos, foram acolhidos em parte, sem alteração do julgado (e-STJ fls. 3.490/3.505). Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 3.508/3.561), fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da CF, a recorrente alegou ofensa ao art. 535 do CPC/1973, pela omissão da análise de inexistência de quitação ou ressarcimento à autora. Afirmou inexistir, nos autos, prova do cumprimento da obrigação de pagar o preço dos flats por parte dos recorridos, havendo perdas e danos pelo *error in judicando*. Destacou não haver prova de que as rés haviam quitado suas obrigações com a LÍDER antes de terem vendido os flats para a autora, nos termos dos arts. 128, 130, 131, 133, 333 e 460 do CPC/1973.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Aduziu não dependerem de prova os fatos confessados e incontroversos, conforme prevêem os arts. 125, 131 e 458 do CPC/1973.

Defendeu inexistir a *venda per saltum*, prevista no art. 456 do CC/2002, por não existir quitação da compra e venda, nem com a construtora, nem com a autora. Entendeu não incurrir erro de fato na hipótese, mas, sim, erro de direito, modificando o Tribunal a sua fundamentação anterior sobre o tema tratado nos autos, devendo ser restaurada a decisão primitiva, de acordo com o art. 463 do CPC/1973.

Apontou haver violação dos arts. 249 e 398 do CPC/1973 quando foram juntados documentos pelas partes contrárias, notadamente em contrarrazões de apelação, e negada a possibilidade de vista dos autos à recorrente, especialmente porque foi alterado o julgamento.

No agravo (e-STJ fls. 3.645/3.674), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada pelo recorrido (e-STJ fls. 3.705/3.710).

É o relatório.

Decido.

O recurso especial e o agravo foram interpostos com fundamento no Código de Processo Civil de 1973, motivo por que devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, com as interpretações dadas pela jurisprudência desta Corte (Enunciado Administrativo n. 2/STJ).

Os embargos de declaração somente são cabíveis quando houver, na sentença ou no acórdão, obscuridade, contradição, omissão ou erro material, conforme dispõe o art. 535, I e II, do CPC/1973.

Inexiste afronta ao art. 535 do CPC/1973, quando o acórdão recorrido pronuncia-se de forma clara e suficiente acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

Desse modo, não assiste razão à recorrente, visto que o Tribunal *a quo* decidiu a matéria controvertida nos autos, ainda que contrariamente aos seus interesses, não incorrendo em nenhum dos vícios previstos no art. 535, II, do CPC/1973.

A respeito da existência de quitação e *venda per saltum*, a Turma julgadora assim esclareceu (e-STJ fls. 3.322/3.330):

Entretanto, após reexaminar os documentos de ff.675/685, verifica-se a existência de erro de fato no acórdão embargado, decorrente da equivocada análise do acervo probatório existente nos autos, apto a modificar totalmente o resultado do julgamento.

(...)

É importante registrar que em todas as correspondências enviadas pela parte autora às rés Mercatto e POS Empreendimentos consta a informação de que a solicitação feita estava "de acordo com o Contrato de Promessa de Compra e Venda assinado em 22/12/2003", que corresponde àquelas duas últimas negociações que resultara na permuta entre os lotes e os flats.

A par disso, é importante notar que, embora os flats prometidos à venda para a parte autora não estivessem registrados em nome das rés, a declaração feita pela Construtora Lider Ltda., juntada à f.1.851, faz prova de que esses imóveis foram prometidos a elas que, por sua vez, quitaram o preço, ficando ressalvado que as escrituras de compra e venda poderiam ser feitas mediante solicitação própria.

E, como visto, nos mencionados documentos e escrituras dos flats, eles foram transferidos a terceiros a pedido da parte autora e com a sua



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

anuência.

Ora, considerando tudo o que foi analisado até o momento, é inegável que a parte autora recebeu os flats que lhe foram prometidos pelas rés e exerceu sobre eles os poderes inerentes a sua propriedade, haja vista que deles dispôs livremente, sendo certo que as transferências da propriedade foram 'per saltum'.

Cabe ressaltar, ainda, que o cumprimento da obrigação pelas rés não se comprovaria com o recebimento do valor obtido com a venda dos flats, mas, sim, com a entrega desses bens à parte autora, que se comprovou com a exteriorização do seu direito de livre disposição.

(...)

Ademais, para corroborar as informações contidas naquelas documentos, na inicial dessa ação a parte autora confirma o recebimento dos flats que lhe foram prometidos pelas rés e a venda "per saltum" realizada com a sua autorização e consentimento das demais partes envolvidas na negociação (...)

Ora, observa-se que a referida petição inicial traz a confissão da parte autora acerca da quitação feita pelas rés, pois afirmou ser a proprietária e possuidora dos flats adquiridos através do "contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel", celebrado no dia 22/12/2003 (ff.89/92 e 661/664).

Assim, diante de tudo o que foi exposto, pode-se concluir que as rés cumpriram com a obrigação assumida com a parte autora, que consistia na entrega dos flats que lhe foram prometidos e, ela, por sua vez, ao ser imitada na posse desses imóveis, exerceu sobre eles o direito inerente à propriedade ao autorizar a venda a terceiros, sendo irrelevante, como prova da quitação, repita-se, que eles estivessem registrados em nome dos vendedores, por ter sido demonstrada que ocorreu a transferência "per saltum".

Como se verifica, a decisão foi proferida com base na análise dos elementos de fato constantes dos autos, concluindo estarem presentes a quitação e a *venda per saltum*. Entender de forma diversa demandaria o seu reexame, o que não é possível em recurso especial, de acordo com a Súmula n. 7 do STJ.

Sobre a negativa de dar vista à parte acerca de documentos juntados pelas partes contrárias, os julgadores esclareceram (e-STJ fl. 1.969/1.970):

De início, também registro que a parte autora, ora apelante, após a interposição do recurso de apelação, peticionou nos autos, às ff.1700/1706, para requerer que o processo fosse chamado à ordem para determinar o retorno dos autos à Comarca de origem para sanar as nulidades referentes à ausência de sua intimação para se manifestar sobre os documentos juntados pelas rés, às ff. 1.288/1.294 e 1.631/1.651, nos termos do art. 398 do CPC, bem como sobre as preliminares arguidas nas contrarrazões.

Nos termos do caput do art. 245 do CPC, é sabido que 'a nulidade dos atos deve ser alegada na primeira oportunidade em que couber à parte falar nos autos, sob pena de preclusão.' E o parágrafo único, desse mesmo dispositivo legal, ressaltou que 'não se aplica esta disposição às nulidades que o juiz deva decretar de ofício, nem prevalece a preclusão, provando a parte legítimo impedimento' A primeira nulidade apontada tem por fundamento a violação ao disposto no mencionado art. 398 do CPC que dispõe sobre o direito das partes de sempre serem intimadas quando



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

uma delas requerer a juntada de documento aos autos.

Diante disso, como a parte autora não argüiu essa primeira nulidade em seu recurso de apelação, ocorreu a preclusão do seu direito de argui-la nesse momento processual, pois não provou o legítimo impedimento para alegá-la.

Porém, como a referida nulidade pode ser decretada, de ofício, passo ao seu exame, mas para rejeitá-la.

Isso, porque, entendo que não se tem como acolher a referida preliminar porque o Juiz de primeiro grau determinou a sua intimação para manifestar-se sobre os documentos juntados pelas rés, às ff.1.288/1.294 (f.1.295).

Assim, tendo ocorrido a devida intimação para a parte se manifestar sobre os documentos juntados aos autos (e-STJ fls. 1.442/1.443), não há falar em nulidade.

Por outro lado, após as contrarrazões de apelação, a recorrente também teve oportunidade de manifestar-se nos autos, requerendo vista (e-STJ fl. 1.937), que foi deferida (e-STJ fl. 1.939), tendo a parte vindo aos autos com a petição de fls. 1.944/1.950 (e-STJ). Após isso, houve o julgamento das alegações da parte nos acórdãos que sucederam. Assim, não há falar em ofensa o art. 398 do CPC/1973, porque a parte teve a oportunidade de manifestar-se nos autos acerca dos documentos juntados em contrarrazões de apelação.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Publique-se e intemem-se.

Como delineado na decisão agravada, inexistiu ofensa ao art. 535 do CPC/1973, uma vez que as matérias debatidas nos embargos foram analisadas pela Turma julgadora. Anote-se ser possível ao tribunal acolher embargos de declaração da parte contrária para sanar omissão, alterando o julgado, se assim considerar necessário, dando-lhes efeitos infringentes. Nesse momento, é possível aos julgadores da origem analisar novamente as provas carreadas aos autos, o que não ofende a legislação infraconstitucional. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NA RECLAMAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. AUSÊNCIA. EFEITOS INFRINGENTES. IMPOSSIBILIDADE.

1. Cuida-se de embargos de declaração nos quais a parte embargante, a pretexto de ofensa ao art. 535 do CPC/1973, limita-se a demonstrar seu inconformismo com as conclusões adotadas por este órgão julgador, sem indicar efetiva omissão, contradição ou obscuridade no acórdão embargado.

2. A atribuição de efeitos infringentes é possível apenas em situações excepcionais, em que sanada a omissão, contradição ou obscuridade, a alteração da decisão surja como consequência necessária.

3. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no AgRg na Rcl n. 16.632/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/5/2017, DJe 1/8/2017.)

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO CONFLITO DE COMPETÊNCIA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DECISÃO EXTINTIVA. RECURSO INTERPOSTO. DUPLO EFEITO. RECEBIMENTO. JUÍZO ATRATIVO DA FALÊNCIA. MANUTENÇÃO. ALTERAÇÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EXCEPCIONAL DO JULGADO, EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INFRINGÊNCIA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES.

1. Admite-se, excepcionalmente, que os embargos, ordinariamente integrativos, tenham efeitos infringentes desde que constatada a presença de um dos vícios do art. 535 do CPC cuja correção importe alteração da conclusão do julgado.

2. A interposição de recurso quando da extinção do processo de recuperação judicial, recebido no duplo efeito, impede o trânsito em julgado da sentença. Logo, permanece a competência do juízo falimentar fixada pela decisão que deferiu o pedido de recuperação, para a administração dos bens da empresa recuperanda.

3. Embargos de declaração acolhidos com efeitos infringentes para conhecer do conflito de competência e fixar a competência do juízo da recuperação judicial para praticar quaisquer atos constitutivos referentes ao patrimônio da empresa em soerguimento.

(EDcl no AgRg no CC n. 137.228/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/6/2015, DJe 17/6/2015.)

No presente caso, o que se verificou efetivamente foi que o Tribunal de origem, no julgamento dos embargos de declaração modificou o resultado do julgamento mediante remissão a textos de correspondências não apreciados no acórdão da apelação. Em tal circunstância, o erro material referido pela Corte local tem natureza de omissão a respeito de elementos de prova não enfrentados no acórdão embargado. Confirmam-se, a propósito, as seguintes passagens do aresto dos aclaratórios (e-STJ fl. 3.324/3.327):

Ocorre, porém, que ao reexaminar todas as provas até então apresentadas pelas partes, especialmente as referidas correspondências e demais documentos juntados às ff. 675/685, outra é a conclusão acerca da existência das alegadas transferências "per saltum" e, por conseguinte, do adimplemento da obrigação assumida pelas rés com a parte autora.

Isso porque, no "contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel", celebrado no dia 22/12/2003 (ff. 89/92 e 661/66), que é referente à oitava transação feita entre a parte autora e as rés, constou que aquela contratante adquiriu de Mercatto e PQS Empreendimentos, sete imóveis, quais seja, flats nº 1.201, 1.206, 1.303 e 1.304, do Ed. Afonso Pena Flat Service; flats nº 804 e 1.004 do Ed. Lourdes Apart-Hotel e flat nº 402 do Ed. Líder Top Flat Service.

A part disso, à f. 676 há uma correspondência encaminhada pela parte autora à Mercatto Consultoria Imobiliária Ltda., no dia 26/07/2004, pedindo-lhe que a escritura do flat 804 do Edifício Lourdes Apart-Hotel fosse feita em nome de Rodrigo Chio Máximo, fazendo constar que esse pedido está "de acordo com o Contrato de Promessa de Compra e Venda assinado em 22/12/2003", celebrado entre a solicitante e a requerida, juntamente com PQS Empreendimentos Educacionais Ltda.

Por sua vez, através da correspondência de f. 677, datada de 27/07/2004, a Mercatto Consultoria Imobiliária Ltda. comunicou à parte autora que, atendendo a sua solicitação (f. 676), Rodrigo Chio Máximo solicitou que o referido flat fosse transperido a JOSÉ ROBERTO DE OLIVEIRA LOPES e, dessa forma, enviaria a autorização para a Construtora Líder Ltda. para proceder a transferência.

E como se vê às ff. 687/687-v, na matrícula desse flat consta apenas que a sua proprietária era a sociedade empresarial CELFA – EMPREENDIMENTOS LTDA. e que a única transferência até então existente nesse documento é aquela feita a JOSÉ ROBERTO DE OLIVEIRA LOPES, que é a pessoa indicada por Rodrigo Chio Máximo na mencionada correspondência de f. 676.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Solicitação semelhante foi feita pela parte autora à Mercatto Consultoria Imobiliária Ltda., no dia 28/05/2004, para que a escritura do flat 1.004 do Edifício Lourdes Apart-Hotel fosse feita em nome da própria requerente, ou a quem a mesma indicar, "de acordo com o Contrato de Promessa de Compra e Venda assinado em 22/12/2003", celebrado entre a solicitante e a requerida, juntamente com PQS Empreendimentos Educacionais Ltda.

Posteriormente, através da correspondência datada de 02/03/2005, a parte autora pediu à Mercatto Consultoria Imobiliária Ltda. para que o registro desse flat fosse feito em nome de WELLINGTON LOPES CARVALHAIS e ANDRÉA DE ASSIS OLIVERIA CARVALHAIS, fazendo referência o "Contrato de Promessa de Compra e Venda assinado em 22/12/2003", celebrado entre a solicitante e a requerida, juntamente com PQS Empreendimentos Educacionais Ltda. (f. 685).

E como se vê à f. 688, na matrícula desse flat consta que a sua proprietária originária era a sociedade empresarial CELFA – EMPREENDIMENTOS LTDA. e que a única transferência até então existente nesse documento é aquela feita às pessoas indicadas pela parte autora na mencionada correspondência de fl. 685.

Da mesma forma, à fl. 680, verifica-se que a parte autora fez outra solicitação à Mercatto Consultoria Imobiliária Ltda., no dia 26/07/2004, para que as escrituras dos flats 1.201, 1.206 e 1.304, todos do Edifício Afonso Pena Flat Service fossem feitas em nome de Rodrigo Chio Máximo, ou a quem ele indicar.

Por sua vez, através da correspondência de f. 681, datada de 28/07/2004, a Mercatto Consultoria Imobiliária Ltda. comunicou à parte autora que, atendendo a sua solicitação (f. 680), Rodrigo Chio Máximo pediu que os referidos flats fossem transferidos à BEAGÁ EMPREENDIMENTOS LTDA. e, dessa forma, enviaria a autorização para a Construtora Líder Ltda. para proceder às transferências.

E, à fl. 682, consta uma comunicação enviada pela CONSTRUTORA LÍDER LTDA. à BEAGÁ EMPREENDIMENTOS LTDA., informando-lhe sobre o recebimento de uma correspondência datada de 29/07/2004, subscrita pela PQS EMPREENDIMENTOS EDUCACIONAIS LTDA., "como o de acordo de V. Sas., na qual solicitam que a escritura de compra e venda relativa aos apartamentos de números 1.201, 1.206 e 1.304 do Edifício Afonso Pena Flat Service, sejam outorgados diretamente em nome de BEAGÁ EMPREENDIMENTOS LTDA.". Ao final dessa comunicação de f. 682, a construtora remetente registrou sua concordância com os termos da noticiada comunicação.

Ocorre, porém, que antes de serem lavradas as referidas escrituras em nome de BEAGÁ EMPREENDIMENTO LTDA., conforme foi solicitado à Construtora Líder, às ff. 681/682, aquela empresa solicitou a essa Construtora que os flats 1.201 e 1.206 do Edifício Afonso Pena Flat Service fossem lavradas diretamente em nome de Realiza Assessoria e Consultoria Ltda.

É importante ressaltar que nesse documento constou a observação de que a solicitante (BEAGÁ EMPREENDIMENTOS LTDA.) não compareceria no instrumento e que o preço da compra e venda seria o mesmo constante do contrato celebrado entre a solicitante e a Construtora (f. 683).

Da mesma forma é o conteúdo da correspondência de f. 684, remetida à Construtora Líder Ltda. pela empresa BEAGÁ EMPREENDIMENTOS LTDA., fazendo referência ao flat 1.304 do Edifício Afonso Pena Flat Service, e o pedido de registro em nome de SORAYA CORDOVAL BAETA VIERIA.

E como se vê às ff. 689/689-v, na matrícula do flat 1.206 do Edifício Afonso Pena Flat Service consta que a sua proprietária originária era a CONSTRUTORA LÍDER LTDA. e que a única transferência até então existente nesse documento é aquela feita a REALIZA ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA. que é a empresa indicada por BEAGÁ EMPREENDIMENTOS LTDA., na mencionada correspondência de f.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

683, para que fosse lavrada a Escritura.

Por sua vez, em relação ao flat 1.304 do Ed. Afonso Pena Flat Service, em sua matrícula consta que a sua proprietária originária era a CONSTRUTORA LÍDER LTDA. e que ele foi vendido a SORAYA CORDOVAL BAETA VIERIA que é a pessoa indicada por BEAGÁ EMPREENDIMENTOS LTDA., na mencionada correspondência de 6.684, para que fosse feito o registro (f. 691).

E quanto ao flat 1.201 do Edifício Afonso Pena Flat Service, vê-se às ff. 692/696, que a "escritura pública de compra e venda" foi lavrada em conformidade com o que foi solicitado pela BEAGÁ EMPREENDIMENTOS LTDA., às ff. 681/682, ou seja, cuidou-se apenas de informar que o negócio foi firmado entre a Construtora Líder Ltda., como vendedora, e Realiza Assessoria e Consultoria Ltda., como compradora (ff. 692/696).

Por último, em relação ao flat 1.303 do Edifício Líder Top Flat Service, à fls. 678, também se verifica o mesmo tipo de correspondência enviada pela parte autora à Mercatto Consultoria Imobiliária Ltda., no dia 17/05/2004, pedindo-lhe para que a escritura desse imóvel fosse feita em nome de MARCO AURÉLIO DO NASCIMENTO FEITOSA.

E, como se vê à fl. 690, na matrícula desse flat consta que a sua proprietária era a CONSTRUTORA LÍDER LTDA. e que ele foi vendido a Marco Aurélio do Nascimento Feitosa, que é a pessoa indicada pela parte autora na mencionada correspondência de f. 685, cuja escritura foi feita em 27/05/2004.

As peças – correspondências – mencionadas na fundamentação acima, de fato, não foram examinadas no acórdão da apelação, que se limitou a examinar os documentos de transferência e, com base em perícia, se havia alguma demonstração clara no sentido de que a autora obteve benefício financeiro (cf. e-STJ fls. 1.975/1.976).

Por outro lado, tendo os julgadores chegado a tal entendimento com base na análise das provas dos autos, concluir diversamente demandaria seu reexame, inviável em sede de recurso especial, de acordo com a Súmula n. 7 do STJ.

A respeito da necessidade de manifestação sobre documentos novos juntados pela parte contrária, assim requereu a recorrente no especial (e-STJ fls. 3.548/3.551):

V.1.1 - No primeiro acórdão, às fls. 1723/1724, a Câmara regional acolheu pedido da Autora, de fls. 1700/1706, de "chamamento do processo à ordem" e, com base no artigo 398 do CPC, o pedido de VISTA à Embargante sobre documentos juntados pelas Rés, notadamente às fls. 1631/1651, com as contrarrazões da Apelação, em primeiro grau.

(...)

O artigo 398 do CPC passou a ser violado, com franco prejuízo à Recorrente.

Há que se reconhecer, mais uma vez, a nulidade do segundo decisório, já que desapareceu, com ele, a aplicação do §2º, do artigo 249 do CPC.

Complementou dizendo (e-STJ fl. 3.559):

Se foram usados na decisão do Apelo, não foram os documentos objeto do contraditório.

(...)

Não importa de onde veio o documento: é novo nos autos, o contraditório teria de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ser admitido.

No agravo interno, a parte alterou seu posicionamento do recurso especial, alegando (e-STJ fl. 3.786):

(...) não se trata de documentos juntados às contrarrazões de apelação.

V. Exa. cita fls. 1937, 1939, 1944/1950, todas deste STJ, mas não houve diligência de sua assessoria para verificar que aquelas folhas 1937 a 1950 estão relacionadas com atos praticados ainda perante o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, antes de qualquer julgamento, não em época posterior a qualquer um dos acórdãos publicados no feito.

Este ERRO DE FATO precisa ser corrigido.

III.2 - Veja-se que o ilustre Relator se refere a documentos juntados aos autos antes da primeira decisão proferida pelo egrégio TJMG, em segundo grau.

Entretanto, a vista aludida pela Recorrente diz respeito aos documentos juntados pelas Rés nas petições de Impugnação aos Embargos Declaratórios opostos pela Autora, contra o primeiro acórdão regional.

Eis o fato correto e inquestionável: equivoca-se o ilustre Relator Regional e, também, V. Exa. na apreciação deste fato.

Como se verifica, a agravante inova em seu agravo interno, trazendo fundamentos não mencionados anteriormente no recurso especial. Assim, não prequestionado o tema, descabe seu exame nesse momento.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0153016-4 **AgInt no**
PROCESSO ELETRÔNICO AREsp 734.438 / MG

Números Origem: 0000126107201512 0000139863201410 0000437944201411 0000579340201311
0000585225201318 0000586200201315 0000599842201312 000060014201310
0000773563201419 0245060849768 08497685620068130245 10245060849768004
10245060849768005 10245060849768006 10245060849768007 10245060849768008
12045060849768003 245060849768

PAUTA: 03/05/2018

JULGADO: 03/05/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCUS VINICIUS AGUIAR MACEDO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: EMPRESA HOTELEIRA CARNEIRO PAES LTDA - ME
ADVOGADO	: EUSTÁQUIO DE GODOI QUINTAO E OUTRO(S) - MG022115
AGRAVADO	: PQS EMPREENDIMENTOS EDUCACIONAIS LTDA
ADVOGADOS	: MARINA PIMENTA MADEIRA - MG068752 RENATO QUEIROZ DE PAULA E OUTRO(S) - MG145066 HELIO ANTONIO CAMPOS ABREU - MG029719N
AGRAVADO	: IGREJA BATISTA DA LAGOINHA
ADVOGADO	: JACKSON DI DOMENICO - DF018493
AGRAVADO	: MARCIO ROBERTO VIEIRA VALADAO
ADVOGADOS	: JOSÉ AUGUSTO DELGADO - DF029238 NORTON LINHARES LAVORATTI - MG093178
AGRAVADO	: HENRIQUE MOURA VORCARO
AGRAVADO	: MERCATO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADOS	: JOÃO HENRIQUE CAFÉ DE SOUZA NOVAIS - MG042288 HÉLIO ANTÔNIO CAMPOS ABREU E OUTRO(S) - MG029719 JOSÉ HENRIQUE MIRANDA NOVAES - MG137130
AGRAVADO	: MARCOS HENRIQUE MACHADO DAMASCENO DOS REIS
AGRAVADO	: DAMASCENO VEICULOS, PECAS E SERVICOS LTDA - ME
ADVOGADO	: ADRIANA MARIZA MOREIRA FERNANDES E OUTRO(S) - MG053287

ASSUNTO: REGISTROS PÚBLICOS - Registro de Imóveis

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : EMPRESA HOTELEIRA CARNEIRO PAES LTDA - ME



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ADVOGADO : EUSTÁQUIO DE GODOI QUINTAO E OUTRO(S) - MG022115
AGRAVADO : PQS EMPREENDIMENTOS EDUCACIONAIS LTDA
ADVOGADOS : MARINA PIMENTA MADEIRA - MG068752
RENATO QUEIROZ DE PAULA E OUTRO(S) - MG145066
HELIO ANTONIO CAMPOS ABREU - MG029719N

AGRAVADO : IGREJA BATISTA DA LAGOINHA
ADVOGADO : JACKSON DI DOMENICO - DF018493
AGRAVADO : MARCIO ROBERTO VIEIRA VALADAO
ADVOGADOS : JOSÉ AUGUSTO DELGADO - DF029238
NORTON LINHARES LAVORATTI - MG093178

AGRAVADO : HENRIQUE MOURA VORCARO
AGRAVADO : MERCATO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADOS : JOÃO HENRIQUE CAFÉ DE SOUZA NOVAIS - MG042288
HÉLIO ANTÔNIO CAMPOS ABREU E OUTRO(S) - MG029719
JOSÉ HENRIQUE MIRANDA NOVAES - MG137130

AGRAVADO : MARCOS HENRIQUE MACHADO DAMASCENO DOS REIS
AGRAVADO : DAMASCENO VEICULOS, PECAS E SERVICOS LTDA - ME
ADVOGADO : ADRIANA MARIZA MOREIRA FERNANDES E OUTRO(S) - MG053287

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.