



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.078.267 - DF (2017/0071686-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : MARTINEZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - ME
ADVOGADO : MARCIO CRUZ NUNES DE CARVALHO - DF017147
AGRAVADO : CAIO MARIO CAMARGO SANTIL
ADVOGADOS : WAGNER RAIMUNDO DE OLIVEIRA SALES E OUTRO(S) - DF012034
DIVINO DE OLIVEIRA SALES - DF012001
ADVOGADA : MARIA ISABEL GARBIN ARLANCH - DF026334

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ACÓRDÃO ESTADUAL DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. AUSÊNCIA DE OFENSA DO ART. 535 DO ANTIGO CPC (ART. 1.022 DO NOVO DIPLOMA PROCESSUAL). COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL E LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. QUESTÕES JÁ JULGADAS DEFINITIVAMENTE, CONFORME *DECISUM* DA SEGUNDA INSTÂNCIA. CARÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO. DEFICIÊNCIA RECURSAL. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. POSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO PELO JUDICIÁRIO DA FORMA DE REPARAÇÃO. ENTENDIMENTO FIRMADO A PARTIR DA ANÁLISE DO TAC. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 e 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há violação ao art. 535 do CPC/1973 (art. 1.022 do CPC/2015), porquanto o acórdão recorrido dirimiu a causa com base em fundamentação sólida, sem nenhuma omissão ou contradição.

2. No que tange à alegação de competência da Justiça Federal para apreciar o caso e eventual necessidade de formação de litisconsórcio passivo, os argumentos lançados no recurso especial destoam dos fundamentos exarados no acórdão. Aplicação, no ponto, do texto das Súmulas 283 e 284 do STF, ante a deficiência recursal ora verificada.

3. A conclusão no sentido da possibilidade de reparação pelo valor de mercado dos lotes foi extraída do teor do TAC, que não fixou a totalidade da indenização, conforme o acórdão. Aplicação das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 03 de agosto de 2017 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.078.267 - DF (2017/0071686-0)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo interno interposto por Martinez Empreendimentos Imobiliários Ltda. – ME contra a decisão desta relatoria de fls. 849-853 (e-STJ).

O apelo nobre havia sido fundado nas alíneas a e c do permissivo constitucional, no qual se insurgiu a recorrente contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios assim ementado (e-STJ, fls. 720-741):

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. AGRAVO RETIDO. PRODUÇÃO DE PROVA. DESNECESSIDADE. DESPROVIMENTO. PRELIMINARES. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. PRECLUSÃO. REJEIÇÃO. CONDOMÍNIO ALTO DA BOA VISTA. CESSÃO DE DIREITOS POSTERIOR AO TAC. DESINFLUÊNCIA. DETERMINAÇÃO DE REALOCAÇÃO OU INDENIZAÇÃO. ACERTO. INDENIZAÇÃO. VALOR DE MERCADO. SENTENÇA MANTIDA.

1 - O Juiz é o destinatário das provas, cabendo a ele determinar quais serão necessárias para a instrução do processo, indeferindo as diligências inúteis ou protelatórias. Agravo Retido desprovido.

2 - Constata-se a ocorrência de preclusão quando a matéria debatida em preliminar suscitada já foi apreciada em recurso anteriormente analisado ou quando a questão já foi decidida e não impugnada pela parte. Preliminares rejeitadas.

3 - Conforme Termo de Ajustamento de Conduta - TAC, os adquirentes de lote no Condomínio Alto da Boa Vista localizado dentro da Área de Proteção de Manancial Mestre D'Armas possuem direito à realocação para outra área no novo projeto urbanístico ou à correspondente indenização.

4 - A mera precedência temporal do TAC à transferência dos direitos de aquisição do lote ao Cessionário nada compromete a regularidade do negócio jurídico celebrado, materializando uma espécie de cessão de posição contratual. Pensar de forma diversa significaria permitir o enriquecimento sem causa da Apelante que, a despeito de haver recebido pelo preço da unidade imobiliária, acabaria anistiada da obrigação de realocar o Cessionário do direito do possuidor originário ou de indenizá-lo.

5 - A previsão no TAC de indenização mínima aos adquirentes não obsta o Poder Judiciário de estabelecer um valor justo, que devesse corresponder ao preço de mercado atual de lote com conformações semelhantes, a ser apurado em liquidação por arbitramento, tendo em vista a valorização do imóvel no período. Dessa forma, cumpre-se adequadamente o propósito de retorno das partes ao status quo, evitando-se o enriquecimento sem causa da Apelante.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Agravo Retido desprovido.
Preliminares rejeitadas.
Apelação Cível desprovida.

No especial, a recorrente apontou violação dos arts. 47, 113, 460 e 535 do CPC/1973; 421, 884 e 885 do CC; e 1.022 do atual CPC.

O agravo em recurso especial, interposto contra a decisão de inadmissibilidade do apelo nobre, foi negado com os seguintes fundamentos: ausência de omissão ou contradição e incidência das Súmulas 5/STJ e 283 e 284 do STF.

Esclareceu que se trata de obrigação de fazer, na qual se postulou o direito de realocação de suas unidades dentro do parcelamento do solo, denominado Condomínio Alto da Boa Vista, para área que está sendo licenciada de acordo com o projeto urbanístico aprovado por órgãos do Distrito Federal. O Tribunal de origem, mantendo a sentença, entendeu prudente a reserva de lotes, uma vez que a obrigação assumida seria supostamente de cunho estritamente cível e de interesses exclusivamente particulares, devendo a indenização ser equivalente ao valor de mercado dos lotes com características semelhantes ao adquirido pelo recorrido.

No presente recurso, sustenta que "a questão a ser enfrentada [...] parte da identificação da natureza jurídica de um Termo de Ajustamento de Conduta, se contratual ou não, vez que sua subscrição pelo condomínio Alto da Boa Vista foi precedida pela aprovação de sua minuta em assembleia extraordinária de condomínio" (e-STJ, fl. 858). Aduz que o TJDF violou o art. 421 do CC, pois alterou um critério de indenização definido no TAC, o qual foi tomado de comum acordo pelos adquirentes de lotes e o parcelador do solo, a ora insurgente. Nesse diapasão, argumenta que tal proceder causou enriquecimento ilícito do recorrido.

Pontua que nem era do Tribunal *a quo* a competência para analisar a controvérsia, mas da Justiça Federal, por envolver a atuação e interesse de órgãos federais. Sustenta que se aquele Tribunal pudesse apreciar a lide para modificar o TAC em questão, deveria ter havido a formação de litisconsórcio passivo, com a inclusão de todos os adquirentes na lide, mas isso não ocorreu, ofendendo o art. 47 do CPC/1973.

Frisa que, se o recorrido quisesse a realocação de seu imóvel, deveria ter postulado a anulação da assembleia de condomínio que não o contemplou na lista de realocação. Entretanto, assim não o fez, preferindo judicialmente questionar o TAC ajustado. Esses fundamentos evidenciaram falta de enfrentamento de questões federais postas (*pacta sunt servanda*, enriquecimento sem causa, princípio da soberania das decisões assembleares), em preterição do litisconsórcio passivo, mesmo diante da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

incompetência absoluta da Justiça distrital.

Com esses fundamentos, pugna pelo provimento do recurso especial.

O agravado, por sua vez, pondera que a decisão recorrida está devidamente fundamentada e não deve ser alterada (e-STJ, fls. 865-867).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.078.267 - DF (2017/0071686-0)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

Analizando novamente a controvérsia, observa-se que não há violação ao art. 535 do CPC/1973, porquanto o acórdão recorrido dirimiu a causa com base em fundamentação sólida, sem nenhuma omissão ou contradição. Ademais, o órgão julgador não está obrigado a responder questionamentos das partes, mas apenas a declinar as razões de seu convencimento motivado, como de fato ocorre nos autos. Ainda, o julgado esclarece a controvérsia, apontando fundamentação consistente, o que não se confunde com omissão ou contradição, tendo em vista que apenas apresentou fundamentos diferentes dos pretendidos pela parte insurgente.

Percebe-se que todas as questões suscitadas no apelo da agravante, Martinez Empreendimentos Imobiliários Ltda. – ME, foram solucionadas, inclusive acerca do alegado enriquecimento sem causa da parte recorrida, como se nota do teor do acórdão.

Nessa linha:

RESPONSABILIDADE CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ART. 1.022, I E II, DO ATUAL CPC. AUSÊNCIA DE OMISSÕES.

ABALROAMENTO DE VEÍCULOS CAUSADO POR EMPRESA DE ÔNIBUS.

RESPONSABILIDADE OBJETIVA. FORTUITO INTERNO. LESÕES SOFRIDAS PELA VÍTIMA. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso especial pela alegada violação ao art.

1.022, I e II, do Novo CPC. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

[...]

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1042632/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/05/2017, DJe 26/05/2017)

Acerca da competência da Justiça Federal, o acórdão firmou que tal questão "já foi examinada no julgamento do recurso de Agravo de Instrumento nº



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2012.00.2.006258-4 [...], com trânsito em julgado em 21/08/2012, conforme consulta ao sítio eletrônico deste Tribunal de Justiça [...]. Nesses termos, constata-se a ocorrência de coisa julgada formal quanto ao tema ora proposto como preliminar do recurso de apelação" (e-STJ, fls. 729-731). Além da conclusão no sentido da existência de decisão definitiva afastando a competência da Justiça Federal, consta no acórdão que 'a União manifestou-se pela ausência de interesse no feito (fl. 419), razão pela qual a Julgadora reafirmou a sua competência para a condução e processamento da ação em comento em decisão de fls. 422/423" (e-STJ, fl. 731).

Essas questões, como se percebe, não foram objeto de impugnação na inicial do recurso especial, o qual se limitou a defender o interesse da União, mesmo que tal ente federativo já tenha se manifestado nos autos e que haja decisão definitiva fixando a competência da Justiça do DF para apreciar o caso. Aplicação, no ponto, do texto das Súmulas 283 e 284 do STF, ante a deficiência recursal ora verificada, pois o pleito recursal destoa dos fundamentos do acórdão.

De igual modo, no que tange ao argumento de ofensa ao art. 47 do revogado CPC (1973). O *decisum* da segunda instância firmou que também há decisão definitiva afastando a necessidade de formação de litisconsórcio passivo necessário entre os condôminos. Outrossim, disse o julgado que "referida questão já foi analisada anteriormente pela Juíza *a quo* em decisão proferida com a finalidade de sanear o presente feito [...], a qual não foi impugnada pela parte ora apelante oportunamente" (e-STJ, fls. 731-732). Todavia, esse fundamento também não foi atacado no apelo especial, o que novamente faz incidir ao caso os enunciados das Súmulas 283 e 284 do STF.

Por fim, a respeito do mérito da pretensão recursal, que versa sobre a reparação ao recorrido, a Corte distrital concluiu que se infere do TAC que nele foi estabelecido "preço mínimo para o ressarcimento, de forma que não existe óbice para que a indenização seja estabelecida pelo Judiciário, no preço praticado pelo mercado, uma vez que reflete o seu real valor, haja vista a valorização de tais imóveis no período, pois assim, estar-se-á, da forma mais fiel, promovendo o retorno das partes ao *status quo ante* e evitando-se o enriquecimento sem causa da apelante [...]" (e-STJ, fl. 737).

Dessa forma, a conclusão no sentido da possibilidade de reparação pelo valor de mercado dos lotes foi extraída do teor do TAC, que não fixou a totalidade da indenização, conforme o acórdão. Aplicação da Súmula 5/STJ. Ademais, o julgado sustentou sua conclusão no art. 402 do CC, que não foi objeto do apelo especial, a ensejar o teor das Súmulas 283 e 284 do STF, ante a deficiência recursal ora verificada.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0071686-0

AgInt no
AREsp 1.078.267 /
DF

Números Origem: 00030892720128070006 20120610030897 20120610030897AGS

PAUTA: 03/08/2017

JULGADO: 03/08/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARTINEZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - ME
ADVOGADO : MARCIO CRUZ NUNES DE CARVALHO - DF017147
AGRAVADO : CAIO MARIO CAMARGO SANTIL
ADVOGADOS : WAGNER RAIMUNDO DE OLIVEIRA SALES E OUTRO(S) - DF012034
DIVINO DE OLIVEIRA SALES - DF012001
ADVOGADA : MARIA ISABEL GARBIN ARLANCH - DF026334

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Responsabilidade Civil

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARTINEZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - ME
ADVOGADO : MARCIO CRUZ NUNES DE CARVALHO - DF017147
AGRAVADO : CAIO MARIO CAMARGO SANTIL
ADVOGADOS : WAGNER RAIMUNDO DE OLIVEIRA SALES E OUTRO(S) - DF012034
DIVINO DE OLIVEIRA SALES - DF012001
ADVOGADA : MARIA ISABEL GARBIN ARLANCH - DF026334

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.