



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.443.665 - SC (2014/0063307-7)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : NARCISO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : CÉSAR LUÍS DA SILVA E OUTRO(S) - SC001710
AGRAVADO : ESTALEIRO NAVSHIP LTDA
ADVOGADOS : RICARDO PEDRO INÁCIO E OUTRO(S) - SC011909
SÉFORA CRISTINA SCHUBERT - SC011421
GRACY KELLY LUCINDO E OUTRO(S) - SC022354
RAFAEL DIOGO THEISS - SC032103
JANILTO DOMINGOS RAULINO - SC013723
THOMÁS DE TOLEDO CABRAL - SC039948

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ANULATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. PROCEDÊNCIA. DOLO. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. EMBARGO AMBIENTAL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. ART. 535 DO CPC/1973. VIOLAÇÃO. NÃO CONFIGURAÇÃO. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS PROCESSUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. ART. 462 DO CPC/1973. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ.

1. Não subsiste a alegada ofensa ao art. 535 do CPC/1973, pois o tribunal de origem enfrentou as questões postas, não havendo no aresto recorrido omissão, contradição ou obscuridade.

2. A ausência de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de embargos declaratórios, impede o conhecimento do recurso especial (Súmula nº 211/STJ).

3. É inadmissível, na estreita via do recurso especial, a alteração das conclusões das instâncias de cognição plena que demandem a interpretação do conteúdo de cláusula contratual e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 05 de dezembro de 2017(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.443.665 - SC (2014/0063307-7)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de agravo interno interposto por NARCISO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. contra a decisão (e-STJ fls. 1.030/1.042) que, conhecendo em parte de seu recurso especial, negou-lhe provimento.

No julgado ora impugnado concluiu-se pela impossibilidade de êxito da irresignação recursal em virtude: (i) da não configuração da aludida ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil de 1973; (ii) da impossibilidade, na via especial, de revolvimento do acervo fático-probatório e de promoção de nova interpretação de cláusulas contratuais para o fim de ver reconhecida, no caso, a suscitada ofensa aos arts. 145, 147, 145 e 171 do Código Civil e 333 do CPC/1973 (Súmulas nºs 5 e 7/STJ); (iii) da ausência de prequestionamento do conteúdo normativo do art. 462 do CPC/1973, apontado nas razões do especial como malferido (Súmula nº 211/STJ), e (iv) da não ocorrência de ofensa aos arts. 3º e 267, § 3º, inciso IV, do CPC/1973, visto ser patente a legitimidade da recorrente para figurar no polo passivo de demanda que questiona a validade de negócio jurídico por ela entabulado.

Nas razões do presente recurso (e-STJ fls. 1.046/1.051), a agravante insiste na alegação de que a Corte local teria violado o art. 535 do CPC/1973 quando, provocada pela oposição de embargos de declaração, deixou de se manifestar a respeito de fato superveniente (extinção da Ação Civil Pública nº 2007.72.08.002642-5) que se revelaria, sim, prejudicial à subsistência de uma das causas de pedir da anulatória que deu origem aos presentes autos.

Sustenta também que, no tocante à apontada violação do art. 333 do CPC/1973, seu recurso não teria a pretensão de ver reexaminada, mas apenas revalorada, a prova dos autos. Afirma, nesse particular, que

"(...) não restou valorada a prova de que a Agravante estava devidamente autorizada pela FATMA, órgão que concede as licenças ambientais no Estado de Santa Catarina, a construir o empreendimento.

Assim sendo, estando o empreendimento aprovado pelo órgão ambiental competente [reconhecido pelo IBAMA – fl. 312], no caso a FATMA, com a expedição de parecer técnico no sentido de inexistência de dano ambiental, impossível reconhecer qualquer dolo na alienação dos lotes pela Agravante.

Segundo, também não restou valorada a prova que demonstra que apenas uma pequena fração do empreendimento foi alcançado pelo ilegal embargo do IBAMA, como alegado pela própria Agravada restou, apenas '[...] uma área de 6,75 hectares, objeto do auto de infração e constante do laudo técnico n. 117/2006 [...]'. fl. 09]" (e-STJ fl. 1.049).

Aduz, ainda, que o art. 462 do CPC/1973 restou implicitamente prequestionado, pelo que seria descabida a aplicação das Súmulas nº 282/STF e nº 211/STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ao final, requer a reconsideração da decisão agravada ou, alternativamente, pela submissão do feito ao crivo do órgão julgador colegiado competente.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.443.665 - SC (2014/0063307-7)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): A irresignação não merece prosperar.

Na hipótese vertente, cuidou-se de recurso especial interposto por NARCISO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com arrimo no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina.

Noticiam os autos que, em 10 de setembro de 2007, a recorrida, ora agravada - ESTALEIRO NAVSHIP LTDA. - ajuizou ação a que denominou de "*ação de anulação de ato jurídico c/c pedido de restituição de valores*", em desfavor da ora agravante, objetivando desconstituir contrato de compra e venda de imóveis entre elas celebrado, em 23 de março de 2006, e que teve por objeto 24 (vinte e quatro) lotes situados no Loteamento Terras de Navegantes.

Na petição inicial, a autora da demanda aduziu ter adquirido os referidos imóveis mediante o compromisso da ora recorrente de que as obras de infraestrutura do loteamento estariam concluídas até o dia 15/4/2006, vindo a descobrir posteriormente, porém, que isso não seria possível, pois tais obras encontravam-se embargadas desde 9/2/2006, conforme auto de infração expedido pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - Ibama, que dava conta da existência de área de preservação permanente no local em que se pretendia instalar o loteamento em questão.

Sustentou, assim, que o negócio teria sido celebrado a partir do dolo omissivo da ora agravante, visto que esta não a teria informado previamente da existência dos mencionados embargos às obras e tampouco do fato de a área loteada ser área de preservação permanente. Afirmou que tais circunstâncias, que já eram de conhecimento da demandada, seriam suficientes para fazer desaparecer seu interesse na aquisição dos imóveis.

Por fim, pretendeu que fosse declarada a anulação das escrituras públicas relativas ao negócio narrado bem como condenada a parte requerida à restituição dos valores a ela transferidos a título de pagamento (que somariam R\$ 1.296.068,04 - um milhão duzentos e noventa e seis mil e sessenta e oito reais e quatro centavos) a serem acrescidos de juros de mora e corrigidos monetariamente.

Citada, a ora agravante apresentou contestação, aduzindo, preliminarmente: (i) sua ilegitimidade passiva *ad causam*, visto que, apesar de ser a proprietária original dos imóveis, a responsável pelo cumprimento das providências administrativas do loteamento seria



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

uma terceira empresa: a INCORPORADORA NOVE DE JULHO EMPREENDIMENTOS LTDA, e (ii) ser o caso de denúncia da lide à referida incorporadora.

No mérito, sustentou (i) que seu pedido de licença prévia ambiental havia sido deferido, (ii) que o órgão municipal responsável pelo meio ambiente também aprovou a execução do loteamento e (iii) que foi o escritório do Ibama em Itajaí que desencadeou o processo de restrição do loteamento, mas que este não alcançou a área vendida à autora da demanda.

O juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido inicial para "*declarar anuladas as escrituras públicas celebradas entre as partes e condenar a ré ao pagamento de R\$ 1.296.068,04*" (e-STJ fl. 598). Na oportunidade, valeu-se da seguinte fundamentação:

"(...) Como se verifica, os embargos à obra realizada na área comercializada pelo demandado ocorreram em momento anterior à venda de lotes para a autora. Os embargos foram efetivados em 06/01/2006 e em 09/02/06, e as tratativas da compra e venda dos lotes iniciaram em 23/03/2006 e finalizaram em 12/04/2006, com a transferência dos imóveis. A empresa ré foi cientificada dos embargos ao loteamento (fl. 216) muito antes da assinatura do contrato de compra e venda levado a efeito com a autora.

Dessa forma, tem-se que os imóveis adquiridos pela parte autora não poderão ser utilizados para o fim a que se destinavam - construção de residências para os funcionários da autora. O investimento buscava reduzir custos havidos em decorrência da recente instalação da autora na cidade para desenvolver sua atividade econômica. A comprovar tal alegação foi juntado nos autos os contratos de locação de imóveis para moradia dos administradores da sociedade empresária autora, fls. 250/256 e 257/265.

(...).

Assim a autora demonstrou que se tivesse conhecimento do embargo não teria realizado o negócio de compra e venda. Veja-se que a não realização da transação é presumida, pois, logicamente, uma pessoa (física ou jurídica) não compraria imóvel cujo direito inerente à propriedade (uso, gozo e fruição) não seria plenamente disponível, e, no caso concreto, verifica-se que o bem não pode sofrer alterações. Ainda há a possibilidade de a ré ser obrigada a promover a recuperação ambiental da área considerada pelo IBAMA como de preservação permanente.

Dessa forma, tenho que a autora obteve êxito em comprovado os fatos constitutivos do seu direito, na forma do art. 333, I, do CPC.

Por outro lado, não demonstrou a requerida, sequer alegou, que tenha levado ao conhecimento da autora o fato de que a área negociada estava embargada pelo órgão federal, o que causou prejuízo à demandante e benefício à primeira. Assim, ante a inércia da empresa demandada, tem-se motivo ensejador da anulação do negócio jurídico. O amparo para tanto encontra-se no art. 147 do Código Civil, o qual estabelece que:

'Nos negócios jurídicos bilaterais, o silêncio intencional de uma das partes a respeito de fato ou qualidade que a outra parte haja ignorado, constitui omissão dolosa, provando-se que sem ela o negócio não se teria celebrado.'

(...).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nessa linha de raciocínio, resta evidenciado que sobre o demandado recaía o dever de informar a parte autora do embargo, ou melhor, de qualquer restrição em relação aos bens adquiridos, pois havia se comprometido contratualmente a transferí-los totalmente livres e desimpedidos. Acima disso, a omissão configurou verdadeiro atentado contra o dever de proceder conforme os ditames da boa-fé. A esse respeito o art. 422 do Código Civil estabelece que: 'Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé'.

O dispositivo legal citado prescreve que os princípios de probidade e boa-fé devem ser observados na conclusão e execução do contrato, e embora não expresso, esses princípios também devem imperar na formação dos contratos" (e-STJ fls. 594/596 - grifou-se).

Inconformada, a agravante interpôs recurso de apelação (e-STJ fls. 612/628).

A Corte de origem, por unanimidade de votos dos integrantes de sua Quarta Câmara Cível, negou provimento ao apelo em aresto que restou assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA EM AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO C/C. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. PEÇA DE COMPLEMENTAÇÃO DAS RAZÕES RECURSAIS. INADMISSIBILIDADE, ANTE A PRECLUSÃO CONSUMATIVA. PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM E DENUNCIAÇÃO DA LIDE. INDEFERIMENTO MOTIVADO DO PEDIDO DE INTERVENÇÃO DE TERCEIRO QUANDO DA REALIZAÇÃO DA AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO, POR INCABÍVEL À ESPÉCIE. PRONUNCIAMENTO QUE NÃO FOI ALVO DE IMPUGNAÇÃO A TEMPO E MODO OPORTUNOS (ART. 523, §3º, DO CPC). MATÉRIA PRECLUSA DIANTE DO QUE ESTABELECE O ART. 473 DO MESMO CÓDICE. INVIABILIDADE DE SE REDISCUTIR A QUESTÃO. RÉU/APELANTE QUE, NA CONDIÇÃO DE TITULAR DO DOMÍNIO, CONTRATOU COM O AUTOR/APELADO A ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS. PACTO CUJA VALIDADE CONSTITUI OBJETO DA CONTROVÉRSIA. PERTINÊNCIA SUBJETIVA CARACTERIZADA. PREJUDICIAL AFASTADA. MÉRITO: COMPRA E VENDA DE VÁRIOS TERRENOS INTEGRANTES DE LOTEAMENTO ALVO DE EMBARGO AMBIENTAL EFETIVADO, MAS, PORÉM, AINDA NÃO AVERBADO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. CIRCUNSTÂNCIA NÃO INFORMADA PELO VENDEDOR. RELEVÂNCIA DA OMISSÃO, POR IMPLICAR DESCONHECIMENTO, PELO ADQUIRENTE, ACERCA DA REAL SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS, SEM O QUE O NEGÓCIO NÃO TERIA SIDO EFETIVADO, VISTO QUE A RESTRIÇÃO INVIABILIZA A DESTINAÇÃO ALMEJADA. VÍCIO DE CONSENTIMENTO CONFIGURADO, NA MODALIDADE DOLO NEGATIVO (ART. 147 DO CÓDIGO CIVIL/02). ACERTO DA SOLUÇÃO APLICADA PELO JUÍZO DE 1º GRAU, NO SENTIDO DE ANULAR A AVENÇA CONTRATADA, ORDENANDO O RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE, POR MEIO DA DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR/APELADO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

'Age com dolo ou culpa grave o contratante que, intencionalmente, omite informações desfavoráveis a respeito do bem que pretende alienar, de modo a viciar a declaração de vontade do adquirente, ensejando, assim, a anulação do pacto, com o inafastável retorno das partes ao status quo ante à sua celebração. [...]' (Embargos Infringentes nº 2001.023080-1, da Capital,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

rel.: Des. José Volpato de Souza, j. 10/03/2004).

'Pelos princípios da boa-fé objetiva e da eticidade, constitui omissão dolosa - negligência - o réu deixar de informar ao autor sobre questões essenciais ao negócio jurídico, que se fossem conhecidas pelo autor, este não o celebraria.

Anula-se negócio jurídico em que uma das partes se aproveita dolosamente da ignorância alheia, objetivando obter lucro fácil' (AC nº 2008.030793-9, de Otacílio Costa, rel.: Des. Monteiro Rocha, j. 09/10/2008)" (e-STJ fls. 875/876 - grifou-se).

Os embargos declaratórios opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 931/942).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 946/981), a recorrente, ora agravante, apontou violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) artigo 535 do Código de Processo Civil de 1973 - porque teria havido negativa de prestação jurisdicional ao deixar o tribunal de origem de se manifestar acerca de todas as questões suscitadas nos aclaratórios e que seriam imprescindíveis ao deslinde da controvérsia. Nesse particular, apontou a existência de omissão da Corte local a respeito: (a) de fato superveniente, consistente no julgamento de mérito da Ação Civil Pública nº 2007.72.08.002642-5, por meio da qual o Ministério Público Federal objetivava a revogação da licença ambiental necessária à construção do empreendimento; (b) da existência da licença ambiental prévia nº 022/05, concedida pela Fundação do Meio Ambiente - FATMA, autorizando a construção do loteamento Terras de Navegantes e (c) da ausência de prejuízo da autora da demanda, visto que seus imóveis não teriam sido atingidos pelo embargo do Ibama;

(ii) art. 333 do CPC/1973 - porque teria havido má apreciação das provas pela Corte de origem, pois, no presente caso, *"não há como concluir que a recorrente tinha conhecimento do embargo do IBAMA ao alienar os imóveis"* (e-STJ fl. 967);

(iii) art. 462 do CPC/1973 - porque a Corte local deveria ter levado em consideração o fato superveniente apontado - prolação de sentença nos autos da Ação Civil Pública nº 2007.72.08.002642-5;

(iv) arts. 3º e 267, §3º, inciso IV, do CPC/1973 - porque apenas a empresa Nove de Julho Empreendimentos Imobiliários seria parte legítima para figurar no polo passivo da presente demanda, e

(v) arts. 145, 147, 151 e 171 do Código Civil - porque, ao contrário do que concluíram as instâncias de cognição plena, *"a recorrente não agiu com dolo ao alienar os lotes de sua propriedade"*, mesmo porque estes *"não se encontravam indisponíveis, estando o empreendimento aprovado pelos órgãos competentes"*. Além do mais, *"restou comprovado que o embargo realizado pelo IBAMA foi declarado nulo judicialmente"* e que *"a recorrida nunca teve seus imóveis indisponíveis"* (e-STJ fl. 980).

Nesse cenário, resulta evidente que o recurso especial não se fazia mesmo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

merecedor de provimento, e tal conclusão, a despeito de todo o esforço argumentativo expendido pela ora agravante, deve ser mantida íntegra tal e qual aposta na decisão singular ora impugnada.

Isso porque, de fato, não assiste razão à agravante quando afirma que malferido o art. 535 do CPC/1973. Agiu corretamente o tribunal de origem ao rejeitar os embargos declaratórios por inexistir omissão, contradição ou obscuridade no aresto embargado, ficando patente, em verdade, o intuito infringente da irresignação, que objetivava a reforma do julgado por via inadequada.

A propósito:

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO.

1. O artigo 535 do Código de Processo Civil dispõe sobre omissões, obscuridades ou contradições existentes nos julgados. Trata-se, pois, de recurso de fundamentação vinculada, restrito a situações em que se verifica a existência dos vícios na lei indicados.

2. Afasta-se a violação do art. 535 do CPC quando o decisório está claro e suficientemente fundamentado, decidindo integralmente a controvérsia. (...)"

(AgRg no Ag 1.176.665/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 10/5/2011, DJe 19/5/2011).

"RECURSO ESPECIAL - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - INOCORRÊNCIA (...)

1. Os embargos de declaração consubstanciam-se no instrumento processual destinado à eliminação, do julgado embargado, de contradição, obscuridade ou omissão sobre tema cujo pronunciamento se impunha pelo Tribunal, não se prestando para promover a reapreciação do julgado. (...)"

(REsp 1.134.690/PR, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/2/2011, DJe 24/2/2011).

De fato, a jurisprudência desta Corte há muito se encontra pacificada no sentido de que *"se os fundamentos do acórdão não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte"* (AgRg no Ag 56.745/SP, Rel. Ministro Cesar Asfor Rocha, Primeira Turma, julgado em 16/11/1994, DJ 12/12/1994).

Oportuno ressaltar que a ausência de manifestação do tribunal de origem a respeito da suposta sentença de improcedência proferida nos autos da Ação Civil Pública 2007.72.08.002642-5 não constituiu omissão, visto que o referido fato superveniente nem sequer foi levado ao conhecimento do competente órgão julgador a tempo e modo oportunos. Tal situação foi bem esclarecida no julgamento dos embargos de declaração intentados pela ora agravante:

"(...) De outra banda, a embargante alega que o decisum de fls. 735/748 teria sido omissivo no tocante 'à extinção, sem julgamento de mérito, da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ação Civil Pública nº 2007.72.08.002642-5, argumento improfícuo e malversado, visto que tal fato só foi noticiado nos autos por ocasião dos próprios aclaratórios, depois do julgamento do recurso de apelação cível, ocorrido em 11/04/2013.

E nem se diga que tal circunstância deveria 'ao menos' ser referida no relatório, já que, segundo infere-se do documento encartado às fls. 781/785, a sentença federal foi assinada às 15h11min. de 10/04/2013, ao passo que o apelo foi remetido ao Exmo. Sr. Desembargador Revisor ainda em 02/04/2013 (fls. 729/731 e 732)" (e-STJ fls. 937/938).

No mais, os aclaratórios opostos pela ora agravante traduzem apenas seu mero inconformismo com o desfecho da demanda e sua pretensão de infringir o acórdão impugnado, como bem observou a Corte local.

Não há falar, de igual maneira, em ofensa aos arts. 145, 147, 151 e 171 do Código Civil e 333 do CPC/1973.

Nesse aspecto, as alegações da agravante - no sentido de que (i) teria havido má apreciação das provas pela Corte de origem, (ii) não agiu com dolo ao alienar os lotes de sua propriedade, (iii) referidos imóveis não se encontravam indisponíveis, estando o empreendimento aprovado pelos órgãos competentes (iv) restou comprovado que o embargo realizado pelo Ibama foi declarado nulo judicialmente e (v) a recorrida nunca teve seus imóveis indisponíveis - não condizem com as conclusões que se extraem dos autos, que foram confirmadas por ambas as instâncias de cognição plena, e que não são passíveis de modificação nesta via recursal, visto que, para tanto, seria imprescindível a incursão no acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, tarefas que não se coadunam com a via do recurso especial.

Com efeito, tanto o juízo de primeiro grau quanto a Corte estadual foram firmes ao reconhecer a existência de dolo omissivo da agravante a comprometer a validade do negócio jurídico por ela entabulado com a agravada.

Nesse particular, oportuna a transcrição do seguinte excerto do voto condutor do julgado ora hostilizado:

"(...) De acordo com a proemial, o réu/apelante Narciso Empreendimentos e Participações Ltda. teria omitido informação relevante ao contratar a transferência do domínio dos imóveis em questão, qual seja, a existência de embargo ambiental sobre o loteamento que integram, levado a efeito pelo IBAMA, por tratar-se de área de preservação permanente, ecossistema de restinga, integrante do Bioma Mata Atlântica.

Do acurado exame dos autos, constato que no Laudo Técnico nº 117/20006, de 07/02/2006, sobreveio conclusão no sentido de que 'por se tratar de Área de Preservação Permanente, não é admitido pela Legislação Federal vigente a instalação do loteamento pretendido naquele local, sendo que a supressão de vegetação fixadora de dunas e a terraplanagem realizada nos 6,75 ha do imóvel vistoriado consistem crime ambiental' (fls. 220/221), razão pela qual, em 09/02/2006, o IBAMA lavrou Auto de Embargo/Interdição da área destinada ao loteamento Terras de Navegantes (fl. 214), notificando a Empresa Nove de Julho Empreendimentos Imobiliários Ltda., representante



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do réu para fins das obras de instalação do empreendimento, consoante evidência o Contrato de fl. 291/299.

Inobstante, em 23/03/2006, foi instrumentalizado o Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de fls. 35/38, sendo que as respectivas Escrituras Públicas de Compra e Venda, por sua vez, foram lavradas em 12/04/2006.

Portanto, infere-se que a restrição e sua comunicação precederam a negociação levada a efeito entre os litigantes, de modo que eram, ou ao menos deveriam ser, de conhecimento do proprietário do imóvel à época, ou seja, o réu/apelante Narciso Empreendimentos e Participações Ltda., ainda que ele tente convencer do contrário.

Aliás, durante o processamento do feito, a presunção de que tinha conhecimento do embargo ambiental obteve elementos de confirmação, destacando-se do depoimento do gerente Heitor Soares Rosa Filho:

[...] que participou do negócio entabulado entre as partes; que a empresa Nove de Julho também participou das tratativas do negócio; que ficou responsável pela incorporação e a execução das obras no condomínio; que há um acordo prévio entre a Narciso e a Nove de Julho para implementação do loteamento; que desconhece se há um contrato constante entre a Nove de Julho e a Narciso Empreendimentos, mas acredita que deve haver em face das negociações entabuladas entre os dois [...] (fl. 451, grifei).

No mesmo rumo, das declarações prestadas pelo próprio representante do réu/apelante, Humberto Rebelo Narciso, extrai-se:

[...] que no ano em que foi concretizado o negócio, em torno de janeiro ou fevereiro, houve uma reunião em que participou o depoente, um corretor da empresa Nove de Julho, um corretor da empresa requerida e o representante da Navship, onde negociaram as tratativas da venda dos terrenos: que na ocasião fixou-se uma data para a entrega de infra-estrutura, como água, energia e demarcação; que essa data foi fixada pela empresa Nove de Julho; que essas instalações foram entregues até a data acordada; que convencionou-se que os preços sofreriam redução ante o compromisso da empresa requerente iniciar em seguida construções no local; [...] (fl. 453, grifei).

Revela-se pouco crível que a Nove de Julho Empreendimentos Imobiliários Ltda. - que, como visto, recebeu a notificação do embargo e estava constantemente em contato com Narciso Empreendimentos e Participações Ltda. por conta da parceria entre eles mantida, participando, até mesmo, da reunião destinada a definir os termos da negociação levada a efeito entre os contendores -, não tenha compartilhado com o réu/apelante esta importante informação, até mesmo porque trata-se de circunstância impeditiva à execução das obras de instalação do loteamento, com o que se comprometeu por meio do pacto de fls. 291/299.

De fato, tenho para mim estar bem evidenciado que o ora recorrente, quando da realização do negócio jurídico objeto de discussão,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

tinha, sim, pleno conhecimento do embargo ambiental incidente sobre os lotes por ele alienados ao autor/apelado.

E assim, constituindo fato de considerável relevância acerca das características do local, deveria ter sido informado ao adquirente, que, por si, não tinha condições de sabê-lo, visto que ausente averbação, neste particular, nas respectivas matrículas imobiliárias (fls. 42/45, 48/52, 57/60, 64/68, 72/75, 78/82, 87/90, 93/97, 102/105, 108/112, 117/120 e 123/127).

Ademais, o resultado da prova oral revela que a existência do embargo não foi mencionada por ocasião das tratativas, o que se constata mais especificamente nos Termos de Depoimento de fls. 451/452 e 453.

No que diz respeito às disposições gerais dos contratos, o Código Civil vigente preconiza, em seu art. 422, que 'os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé'.

E mostra-se evidente que o Estaleiro Navship Ltda. não iria, na época da celebração do negócio, investir R\$ 1.275.000,00 (um milhão, duzentos e setenta e cinco mil reais) em bens imóveis, sabendo-os inservíveis, o que deixa claro que o desconhecimento acerca da real situação da gleba que deu origem ao loteamento Terras de Navegantes foi, sim, determinante para a manifestação de vontade por parte do autor/apelado, no tocante à aquisição dos 24 (vinte e quatro) terrenos objeto.

Diante disso, mesmo sem olvidar que a escritura pública de compra e venda e a respectiva matrícula imobiliária são documentos dotados de presunção de veracidade, na espécie, entendo que o substrato probatório constante nos autos bem descortina o vício de consentimento apontado pelo autor/apelado na peça vestibular.

Portanto, configurado o dolo negativo, ou por omissão, não há reparo a ser feito na sentença que tornou sem efeito o negócio jurídico, ordenando, via de consequência, a restituição da quantia dispendida pelo Estaleiro Navship Ltda.

(...).

No tocante à polêmica em torno da caracterização, ou não, da área destinada ao loteamento composto pelos terrenos adquiridos pelo autor/apelado, como sendo de preservação permanente, basta saber que, além do já referido embargo ambiental efetivado pelo IBAMA, a questão ainda é objeto de discussão na Justiça Federal, como se infere de cópia da petição inicial da Ação Civil Pública nº 2007.72.08.002642-5, ajuizada pelo Ministério Público Federal (fls. 137 e seguintes), visando, dentre outras providências, a declaração da invalidade da licença ambiental concedida pela FATMA, e da aprovação do projeto de loteamento pelo município de Navegantes, com a respectiva condenação em obrigação de fazer, consistente na integral recuperação da área (...).

Inegavelmente, este cenário não se harmoniza com a destinação normalmente desejada pelo Estaleiro Navship Ltda., que acabou impedido de edificar sobre os lotes adquiridos, ante a indefinição da questão relacionada à legalidade ou não de tal prática, situação que permanece latente até o presente momento.

Cumpre realçar, de outro vértice, que - ao contrário do que tenta fazer crer, mormente através das insistentes intervenções posteriores à sentença combatida, que constam dos autos a partir da fl. 553 -, o acolhimento, ou não, das pretensões deduzidas no aludido feito, mostra-se irrelevante para a definição do imbróglia atinente à ação da qual decorre o presente apelo.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Com efeito, no caso em toureio, a controvérsia gira em torno da existência de dolo pela falta de comunicação ao Estaleiro Navship Ltda. acerca da restrição ambiental que grava os terrenos por ele adquiridos, omissão que, por estar relacionada à qualidade/condição dos imóveis em questão, foi decisiva/definitiva para a realização do negócio jurídico, cuja validade resta, assim, comprometida".

Inarredável, portanto, a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ, que vedam o conhecimento do recurso especial interposto com o propósito de ver conferida nova interpretação a cláusulas contratuais ou reexaminado o conjunto fático-probatório dos autos.

No tocante ao conteúdo normativo do artigo 462 do CPC/1973, o recurso especial não merece trânsito.

Na hipótese dos autos, verifica-se que a matéria versada no referido dispositivo legal não foi objeto de debate pela Corte de origem, sequer de modo implícito. Por esse motivo, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 282/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada"*.

Desatendido, portanto, o requisito do prequestionamento também nos termos da Súmula nº 211/STJ: *"Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo"*.

Nesse sentido:

"AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE. INTERESSE DO CREDOR. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ.

1.- O princípio da menor onerosidade ao devedor deve estar em harmonia com o interesse do credor.

2.- O prequestionamento, entendido como a necessidade de o tema objeto do recurso haver sido examinado pela decisão atacada, constitui exigência inafastável da própria previsão constitucional, ao tratar do recurso especial, impondo-se como um dos principais requisitos ao seu conhecimento. Não examinada a matéria objeto do especial pela instância a quo, mesmo com a oposição dos embargos de declaração, incide o enunciado 211 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

(...) 4.- Agravo Regimental improvido".

(AgRg no AREsp nº 158.707/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/5/2012, DJe 5/6/2012).

Em verdade, a alegação da então recorrente de que a Corte local deveria ter levado em consideração a superveniência de sentença nos autos da Ação Civil Pública nº 2007.72.08.002642-5, que seria, em seu entender, fato novo capaz de interferir nas conclusões do presente feito, não merece guarida.

Tal circunstância é completamente desinfluyente para o desfecho da ação em tela,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

visto que aqui a causa de pedir está centrada no fato de ter a ora agravante agido com dolo omissivo, ao deixar de informar à agravada a respeito da existência de embargo ambiental que impedia a conclusão, no prazo avençado, das obras de infraestrutura previstas no contrato de compra e venda de unidades imobiliárias no loteamento Terras de Navegantes por elas firmado.

Por fim, cumpre observar que no presente agravo regimental a agravante não manifestou nenhuma irrisignação contra o que restou decidido monocraticamente a respeito de sua legitimidade passiva *ad causam*, o que revela a ocorrência, pelo menos nesse ponto específico, de preclusão.

Desse modo, resta claro que a agravante não trouxe nenhum argumento capaz de infirmar as conclusões da decisão monocrática ora hostilizada, que deve, por isso, ser mantida hígida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0063307-7

AgInt no
REsp 1.443.665 / SC

Números Origem: 135070044655 20090058431 20090058431000100 20090058431000200

PAUTA: 05/12/2017

JULGADO: 05/12/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : NARCISO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : CÉSAR LUÍS DA SILVA E OUTRO(S) - SC001710
RECORRIDO : ESTALEIRO NAVSHIP LTDA
ADVOGADOS : RICARDO PEDRO INÁCIO E OUTRO(S) - SC011909
SÉFORA CRISTINA SCHUBERT - SC011421
GRACY KELLY LUCINDO E OUTRO(S) - SC022354
RAFAEL DIOGO THEISS - SC032103
JANILTO DOMINGOS RAULINO - SC013723
THOMÁS DE TOLEDO CABRAL - SC039948

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : NARCISO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : CÉSAR LUÍS DA SILVA E OUTRO(S) - SC001710
AGRAVADO : ESTALEIRO NAVSHIP LTDA
ADVOGADOS : RICARDO PEDRO INÁCIO E OUTRO(S) - SC011909
SÉFORA CRISTINA SCHUBERT - SC011421
GRACY KELLY LUCINDO E OUTRO(S) - SC022354
RAFAEL DIOGO THEISS - SC032103
JANILTO DOMINGOS RAULINO - SC013723
THOMÁS DE TOLEDO CABRAL - SC039948

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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.