



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.076.459 - SP
(2017/0068871-0)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : CASSIA REAL MACHADO DE ALMEIDA
ADVOGADOS : ROGÉRIO SCARABEL - SP144579
GLAUBER ALBIERI VIEIRA - SP303903
ANTONIO PRUDENTE DE ALMEIDA NETO - CE023546
MARCIA CRISTINA MILESKI MARTINS E OUTRO(S) - SP325158
AGRAVADO : SOLUTION ADMINISTRACAO DE HOTEIS & RESORTS LTDA
ADVOGADO : MARCELO GUIMARÃES MORAES E OUTRO(S) - SP123631
INTERES. : CLAUDIA REGINA CARDARELLI FERRAZ
INTERES. : DOUGLAS ROCHA FERRAZ

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. DÚVIDA QUANTO AO CREDOR DA OBRIGAÇÃO. ADMINISTRADORA DE FLAT. IMÓVEL NEGOCIADO DUAS VEZES. LEGITIMIDADE PARA RECEBER DO COMPRADOR COM REGISTRO DA COMPRA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. REEXAME FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. A jurisprudência desta Corte já decidiu que a comprovação da propriedade de bem imóvel somente se faz por meio da apresentação da escritura devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos dos arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) e Luis Felipe Salomão votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 15 de março de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.076.459 - SP
(2017/0068871-0)**

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Cássia Real Machado de Almeida interpõe agravo interno contra a decisão, de fls. 850/855, que negou provimento ao agravo em recurso especial.

Sustenta a agravante, em síntese, que na ação principal, busca a anulação da venda que foi feita em duplicidade pelos últimos sócios da construtora HMP, pois eivada de vício que macula a autenticidade e a legalidade da venda e da escritura existente.

Argumenta que "não há como se concordar que as distribuições mensais de um imóvel possam ser entregues aos compradores, cuja venda foi realizada pelos últimos sócios da construtora HMP de má-fé e em duplicidade, conforme se está apurando em competente ação criminal e na ação anulatória que ainda se encontra em trâmite (...)" (fl. 879).

Afirma, ademais, que não pretende o reexame fático dos autos, de modo que não incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Intimada para se manifestar acerca da interposição do recurso, a parte contrária não apresentou impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.076.459 - SP
(2017/0068871-0)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): O recurso não prospera.

Transcrevo, por oportuno, os fundamentos da decisão agravada (fls. 850/855):

Cássia Real Machado de Almeida interpõe agravo interno contra a decisão de fls. 815/816, proferida pela Presidência desta Corte, assim disposta:

Vistos, etc.

Trata-se de agravo em recurso especial apresentado contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto com fundamento no art. 105, inciso III, da Constituição da República.

É o relatório. Decido.

Mediante análise dos autos, verifica-se que a decisão agravada inadmitiu o recurso especial, considerando: ausência de violação/negativa de vigência/contrariedade, Súmula 7/STJ e divergência não comprovada.

Entretanto, a parte Agravante deixou de impugnar especificamente: Súmula 7/STJ.

E, como é cediço, não se conhece do agravo em recurso especial que não tenha impugnado especificamente todos os fundamentos da decisão recorrida.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRADO REGIMENTAL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. ART. 544, § 4º, I, DO CPC/1973. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DE TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA.

[...]

3. Conforme reiterada jurisprudência desta Corte, nos termos do art. 544, § 4º, I, do CPC/1973, o conhecimento do agravo em recurso especial está condicionado à impugnação específica de todos os fundamentos da decisão que nega admissibilidade ao apelo nobre, sejam



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

eles autônomos ou não. Precedentes.

[...]

5. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental, ao qual se nega provimento." (EDcl no AREsp 419.689/ES, Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 24/05/2016, DJe 08/06/2016.)

Nesse sentido, ainda, os seguintes precedentes: AgInt no AREsp 880.709/PR, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 09/06/2016, DJe 17/06/2016; AgRg no AREsp 575.696/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/05/2016, DJe 13/05/2016; AgRg no AREsp 825.588/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/04/2016, DJe 12/04/2016; AgRg no AREsp 809.829/ES, Rel. Ministro REYNALDO SOARES DA FONSECA, QUINTA TURMA, julgado em 21/06/2016, DJe 29/06/2016; e, AgRg no AREsp 905.869/ES, Rel. Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, SEXTA TURMA, julgado em 02/06/2016, DJe 14/06/2016.

Ante o exposto, com base no art. 21-E, inciso V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, NÃO CONHEÇO do agravo em recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.

A agravante afirma que impugnou especificamente os fundamentos da decisão que negou seguimento ao recurso especial.

Intimada para se manifestar acerca da interposição do recurso, a parte contrária não apresentou impugnação.

Diante dos fundamentos expostos nas razões do agravo interno, reconsidero a decisão ora agravada.

Trata-se de agravo manifestado por Cássia Real Machado de Almeida contra decisão que negou seguimento a recurso especial, no qual se alega violação dos arts. 145, 150, 171, 1.267 e 1.268 do Código Civil, além de dissídio jurisprudencial. O acórdão recorrido está retratado na seguinte ementa (fl. 611):

AÇÃO CONSIGNATÓRIA - DÚVIDA QUANTO AO CREDOR - ADMINISTRADORA DE FLAT - IMÓVEL NEGOCIADO DUAS VEZES LEGITIMIDADE PARA RECEBER DO COMPRADOR COM REGISTRO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL - PROPOSITURA DE AÇÃO ANULATÓRIA QUE NÃO AFASTA, NO MOMENTO, A PROPRIEDADE - SUCUMBÊNCIA PELA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PARTE VENCIDA - SENTENÇA PROCEDENTE - NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO

Sustenta a agravante, em síntese, que deve ser anulado o negócio jurídico quando celebrado com vício decorrente de dolo.

Afirma que a venda em duplicidade do imóvel da agravante pela construtora HMP foi procedida de má-fé e dolo.

Argumenta que "sempre pagou todos os encargos incidentes sobre o imóvel e auferiu seus rendimentos mensais", sendo a posse do referido imóvel "esbulhada quando a HMP vendeu a sua unidade ao Sr. Bernardo e este ao Sr. Douglas e Sra. Cláudia" (fl. 659).

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Inicialmente, anoto que a jurisprudência do STJ já decidiu que a comprovação da propriedade de bem imóvel somente se faz por meio da apresentação da escritura devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos dos arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil. A propósito, confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. OFENSA AO ART. 535 DO CPC/1973 NÃO CONFIGURADA. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. EXECUÇÃO FISCAL. NOMEAÇÃO DE BENS À PENHORA. BEM IMÓVEL. TÍTULO TRANSLATIVO NÃO AVERBADO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. PROPRIEDADE NÃO COMPROVADA. DIREITO DE RECUSA DA FAZENDA PÚBLICA AO BEM OFERECIDO. PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE DO DEVEDOR. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA NECESSIDADE DE FLEXIBILIZAÇÃO DA ORDEM LEGAL. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. EXAME PREJUDICADO.

1. Não se configura a alegada negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia, tal como lhe foi apresentada. Registre-se que não é o órgão julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa da tese que apresentaram. Deve apenas enfrentar a demanda, observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução.

2. A mera insatisfação com o conteúdo da decisão embargada não enseja Embargos de Declaração. Esse não é o objetivo dos Aclaratórios, recurso que se presta tão somente a sanar contradições ou omissões decorrentes da ausência de análise dos temas que foram trazidos à tutela jurisdicional no momento processual oportuno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3. Consoante se extrai dos arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil, a comprovação da propriedade de imóvel somente se faz através da apresentação da escritura devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4. In casu, o Tribunal de origem consignou expressamente que a escritura pública de compra e venda do imóvel dado em garantia não foi averbada no Registro de Imóveis, razão pela qual não merece prosperar a irresignação

5. Ademais, a jurisprudência da Primeira Seção do STJ, ratificada em julgamento submetido ao regime do art. 543-C do CPC, é no sentido de que a Fazenda Pública pode recusar o bem oferecido à penhora, se não observada a ordem legal dos bem penhoráveis, pois inexistente preponderância, em abstrato, do princípio da menor onerosidade para o devedor sobre o da efetividade da tutela executiva. Exige-se, para a superação da ordem prevista nos arts. 655 do CPC/1973 e 11 da LEF, argumentação baseada em elementos do caso concreto (REsp 1.337.790/PR, Rel. Ministro Herman Benjamin, Primeira Seção, DJe 7.1.2013).

6. Desse modo, não se verifica a existência de direito subjetivo da parte executada à aceitação do bem oferecido à penhora.

7. Fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial quando a tese sustentada já foi afastada no exame do Recurso Especial pela alínea "a" do permissivo constitucional.

8. Recurso Especial não provido.

(REsp 1.635.909/PR, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 19.12.2016) (grifos nossos)

No caso dos autos, verifico que o julgado estadual consignou que a agravante não comprovou a propriedade do imóvel, de modo que negou provimento ao recurso de apelação interposto, assim recorrendo (fls. 613/616):

(...)

Trata-se de ação consignatória ajuizada fundada em dúvida de quem deva legitimamente receber o valor devido.

A apelada é administradora de condomínio de flats e, no cumprimento se deu dever, repassa ao proprietário de cada unidade o valor correspondente ao lucro obtido naquele mês.

No caso, a dúvida gira em torno de quem deve receber pelo lucro da unidade 1.013 do Hotel Bristol Internacional Airport



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Flat.

A apelante afirma que adquiriu os direitos sobre o imóvel em 22 de março de 2000, através do contrato particular de compromisso de compra e venda com a construtora HMP, a fls. 157. Narra que em março de 2011 a mesma unidade 1.013 foi negociada pela mesma construtora com Bernardo Bastos Pereira dos Santos que, por sua vez, transmitiu seus direitos à Cláudia e Douglas, corréus da ação. Sustenta que diante da fraude no segundo negócio — uma vez que o imóvel já havia lhe sido vendido — a legítima credora dos dividendos do imóvel é ela.

A propriedade de bem imóvel se comprova por meio de escritura pública, nos termos do artigo 1.227 do Código Civil. É o registro da compra na matrícula do imóvel que transfere os direitos de propriedade e os torna oponíveis erga omnes.

A fls. 13 está a matrícula n. 92.776 do 1º Oficial de Registro de imóveis de Guarulhos que aponta como proprietários do imóvel Douglas Rocha Ferraz e Cláudia Regina Cardarelli. O compromisso particular de compra e venda feito entre a apelante e a construtora HMP, a fls. 157, ainda que anterior, não se sobrepõe ao que foi registrado na matrícula do imóvel. Para fins desta ação consignatória, importa saber quem é o legítimo credor e, no caso, são os proprietários Cláudia e Douglas, como reconhecido na sentença recorrida.

Analiso o pedido subsidiário.

A pendência de julgamento da ação anulatória do negócio jurídico que transmitiu a propriedade do flat para Cláudia e Douglas não afasta, no momento, a legitimidade deles para receber os valores pagos aos titulares do imóvel.

Isso porque, apesar da existência da ação, eles continuam sendo proprietários do bem e, consequentemente, credores da apelada.

Pela mesma razão, não se pode atrelar os depósitos feitos nessa consignatória à ação anulatória. Além disso, a via processual para o afastamento da mora do devedor é a ação consignatória, corretamente ajuizada pela apelada.

Por fim, a sucumbência recai sobre a apelante, vencida na presente ação.

(...)

Com efeito, anoto que a desconstituição da conclusão do acórdão



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

recorrido, na forma pretendida, demandaria o reexame do acervo fático dos autos, procedimento que, em sede especial, encontra óbice no enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.

Com efeito, reitero que a jurisprudência desta Corte já decidiu que a comprovação da propriedade de bem imóvel somente se faz por meio da apresentação da escritura devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos dos arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil. Nesse sentido, confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. OFENSA AO ART. 535 DO CPC/1973 NÃO CONFIGURADA. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. EXECUÇÃO FISCAL. NOMEAÇÃO DE BENS À PENHORA. BEM IMÓVEL. TÍTULO TRANSLATIVO NÃO AVERBADO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. PROPRIEDADE NÃO COMPROVADA. DIREITO DE RECUSA DA FAZENDA PÚBLICA AO BEM OFERECIDO. PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE DO DEVEDOR. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA NECESSIDADE DE FLEXIBILIZAÇÃO DA ORDEM LEGAL. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. EXAME PREJUDICADO.

1. Não se configura a alegada negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia, tal como lhe foi apresentada. Registre-se que não é o órgão julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa da tese que apresentaram. Deve apenas enfrentar a demanda, observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução.

2. A mera insatisfação com o conteúdo da decisão embargada não enseja Embargos de Declaração. Esse não é o objetivo dos Aclaratórios, recurso que se presta tão somente a sanar contradições ou omissões decorrentes da ausência de análise dos temas que foram trazidos à tutela jurisdicional no momento processual oportuno.

3. Consoante se extrai dos arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil, a comprovação da propriedade de imóvel somente se faz através da apresentação da escritura devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. In casu, o Tribunal de origem consignou expressamente que a escritura pública de compra e venda do imóvel dado em garantia não foi averbada no Registro de Imóveis, razão pela qual não merece prosperar a irresignação

5. Ademais, a jurisprudência da Primeira Seção do STJ, ratificada em julgamento submetido ao regime do art. 543-C do CPC, é no sentido de que a Fazenda Pública pode recusar o bem oferecido à penhora, se não observada a ordem legal dos bem penhoráveis, pois inexistente preponderância, em abstrato, do princípio da menor onerosidade para o devedor sobre o da efetividade da tutela executiva. Exige-se, para a superação da ordem prevista nos arts. 655 do CPC/1973 e 11 da LEF, argumentação baseada em elementos do caso concreto (REsp 1.337.790/PR, Rel. Ministro Herman Benjamin, Primeira Seção, DJe 7.1.2013).

6. Desse modo, não se verifica a existência de direito subjetivo da parte executada à aceitação do bem oferecido à penhora.

7. Fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial quando a tese sustentada já foi afastada no exame do Recurso Especial pela alínea "a" do permissivo constitucional.

8. Recurso Especial não provido.

(REsp 1.635.909/PR, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 19.12.2016)

Anoto, ademais, que tendo o Tribunal de origem concluído, com base nos elementos informativos do processo, que a parte agravante não comprovou a propriedade do imóvel, a revisão do julgado é obstada pela Súmula n. 7 do STJ, diante da necessidade de reexame do conjunto fático dos autos.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0068871-0 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no AgInt no
AREsp 1.076.459 /
SP

Números Origem: 00467794020118260224 467794020118260224

PAUTA: 15/03/2018

JULGADO: 15/03/2018

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	CASSIA REAL MACHADO DE ALMEIDA
ADVOGADOS	:	ROGÉRIO SCARABEL - SP144579 GLAUBER ALBIERI VIEIRA - SP303903 ANTONIO PRUDENTE DE ALMEIDA NETO - CE023546 MARCIA CRISTINA MILESKE MARTINS E OUTRO(S) - SP325158
AGRAVADO	:	SOLUTION ADMINISTRACAO DE HOTEIS & RESORTS LTDA
ADVOGADO	:	MARCELO GUIMARÃES MORAES E OUTRO(S) - SP123631
INTERES.	:	CLAUDIA REGINA CARDARELLI FERRAZ
INTERES.	:	DOUGLAS ROCHA FERRAZ

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Adimplemento e Extinção - Pagamento em Consignação

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	CASSIA REAL MACHADO DE ALMEIDA
ADVOGADOS	:	ROGÉRIO SCARABEL - SP144579 GLAUBER ALBIERI VIEIRA - SP303903 ANTONIO PRUDENTE DE ALMEIDA NETO - CE023546 MARCIA CRISTINA MILESKE MARTINS E OUTRO(S) - SP325158
AGRAVADO	:	SOLUTION ADMINISTRACAO DE HOTEIS & RESORTS LTDA
ADVOGADO	:	MARCELO GUIMARÃES MORAES E OUTRO(S) - SP123631
INTERES.	:	CLAUDIA REGINA CARDARELLI FERRAZ
INTERES.	:	DOUGLAS ROCHA FERRAZ

CERTIDÃO

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) e Luis Felipe Salomão votaram com a Sra. Ministra Relatora.