



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2152243 - DF (2022/0185202-8)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : SIA 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : OAS EMPREENDIMENTOS S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : LUIZ FELIPE LELIS COSTA - DF047817
AGRAVADO : GARCIA OLIVEIRA ADVOGADOS ASSOCIADOS
ADVOGADO : JUSCÉLIO GARCIA DE OLIVEIRA - DF023788
INTERES. : FIGUEIREDO AVILA ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO : RODRIGO DE CASTRO GOMES - DF013973

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PENHORA. MATRÍCULA DE ORIGEM. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
2. Modificar o entendimento do Tribunal de origem quanto à conclusão de que o débito deriva de negócios jurídicos relativos ao empreendimento imobiliário, bem como de que o empreendimento não foi completado, a revelar que a penhora do imóvel não atingiria bem juridicamente inexistente, demandaria reexame dos negócios jurídicos e do conjunto fático-probatório dos autos, providências não admitidas no âmbito desta Corte, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
3. Ainda, para rever o acórdão recorrido, no sentido de averiguar a possibilidade de a penhora afetar direitos de terceiros, seria necessário reexaminar o conjunto fático-probatório dos autos. Portanto, incide a Súmula n. 7/STJ.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas,

acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/02/2023 a 13/02/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 13 de fevereiro de 2023.

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2152243 - DF (2022/0185202-8)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : SIA 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : OAS EMPREENDIMENTOS S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : LUIZ FELIPE LELIS COSTA - DF047817
AGRAVADO : GARCIA OLIVEIRA ADVOGADOS ASSOCIADOS
ADVOGADO : JUSCÉLIO GARCIA DE OLIVEIRA - DF023788
INTERES. : FIGUEIREDO AVILA ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO : RODRIGO DE CASTRO GOMES - DF013973

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PENHORA. MATRÍCULA DE ORIGEM. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
2. Modificar o entendimento do Tribunal de origem quanto à conclusão de que o débito deriva de negócios jurídicos relativos ao empreendimento imobiliário, bem como de que o empreendimento não foi completado, a revelar que a penhora do imóvel não atingiria bem juridicamente inexistente, demandaria reexame dos negócios jurídicos e do conjunto fático-probatório dos autos, providências não admitidas no âmbito desta Corte, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
3. Ainda, para rever o acórdão recorrido, no sentido de averiguar a possibilidade de a penhora afetar direitos de terceiros, seria necessário reexaminar o conjunto fático-probatório dos autos. Portanto, incide a Súmula n. 7/STJ.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 2.113/2.121) interposto contra decisão desta relatoria, que negou provimento ao agravo em recurso especial (e-STJ fls. 2.107/2.110).

Em suas razões, a parte alega que “a controvérsia objeto do tanto do recurso especial, quanto do agravo, qual seja, a aplicabilidade – ou não – do artigo 237-A da Lei n. 6.015/73 como dispositivo autorizador da constrição sobre o ‘imóvel’ objeto da matrícula n°. 45.667 do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, está bem delineada nos acórdãos proferidos pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, não havendo, portanto, o que se falar em violação às Súmula 5 e 7 deste Colendo Superior Tribunal de Justiça, uma vez que a análise dela (a controvérsia) não exige a reinterpretação de cláusula contratual e/ou reexame de provas” (e-STJ fl. 2.114).

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação (e-STJ fls. 2.124/2.129), requerendo a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 e a condenação nas penas de litigância de má-fé.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte 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. 2.107/2.110):

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão publicada na vigência do CPC/2015, que inadmitiu o recurso especial em razão da incidência da Súmula n. 7/STJ (e-STJ fls. 2.069/2.070).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (e-STJ fls. 1.969/1.970):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AGRAVO INTERNO. JULGAMENTO SIMULTÂNEO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NÃO CONCRETIZADA. PENHORA IMÓVEL. MATRÍCULA DE ORIGEM. POSSIBILIDADE. TERCEIROS ADQUIRENTES UNIDADES IMOBILIÁRIAS. DIREITO DE AÇÃO. RESGUARDO EVENTUAIS DIREITOS. DECISÃO CONFIRMADA. 1. Após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até a emissão da carta de habite-se, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas. Inteligência do Art. 237-A da Lei n. 6.015/73. 2.

Levando em consideração que o débito executado deriva de negócios jurídicos relativos ao empreendimento imobiliário, é possível a penhora na matrícula de origem do imóvel que foi objeto de incorporação imobiliária, porquanto a abertura de novas matrículas não impede a constrição judicial, sobretudo se não houve a conclusão do empreendimento a revelar que a penhora do imóvel não atingiria bem juridicamente inexistente, uma vez que a matrícula originária do imóvel subsiste enquanto não for concluído o empreendimento, o qual, ao que tudo indica, não será finalizado. 3. A possibilidade de a penhora sobre o imóvel vir a afetar direitos de terceiros não obsta a constrição judicial, uma vez que assiste aos adquirentes de unidades imobiliárias no empreendimento o direito de ação para o resguardo de eventuais direitos decorrentes da incorporação imobiliária que não restou concretizada. 4. Agravo Interno desprovido. 5. Agravo de Instrumento provido.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 2.015/2.029).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 2.034/2.040), interposto com fundamento no art. 105, III, “a”, da CF, a parte alegou violação do art. 237-A da Lei n. 6.015/1973, pois “não autoriza a penhora na matrícula de origem sem que antes haja o cancelamento da incorporação imobiliária averbada (...). Em verdade, artigo 237-A da Lei n.º. 6.015/73 autoriza as averbações e registros na matrícula de origem, mesmo após a incorporação imobiliária, quando estes (registros e averbações) sejam relativos a ‘direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento’ (...). Este não é, definitivamente, o caso dos autos. Pelo contrário, o que objetiva o ora Recorrido é a penhora (...) para garantir a satisfação de um crédito exclusivo seu (o ora Recorrido), e não do empreendimento” (e-STJ fls. 2.037/2.038).

Além disso, “eventual penhora do ‘imóvel’ objeto da matrícula de origem prejudicará o direito dos terceiros de boa-fé adquirentes das frações ideais do Empreendimento em detrimento da satisfação isolada do crédito do ora Recorrido. (...). Por conta do registro da supracitada incorporação imobiliária, o ‘imóvel’ *sub judice* factualmente ‘deixou de existir’, sendo certo que o que existe no lugar do ‘imóvel’ (...) são frações ideais do Empreendimento a ser construído (...) que foram, em grande parte, comercializadas a terceiros” (e-STJ fl. 2.038).

Assim, requereu que seja “admitido e provido o presente Recurso Especial, para que seja reconhecida a violação e inaplicabilidade do artigo 237-A da Lei n.º. 6.015/73 como dispositivo autorizador da constrição sobre o ‘imóvel’ objeto da matrícula n.º. 45.667, do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, com o que a referida penhora deverá ser, de plano, indeferida e desconstituída, ante a sua flagrante impossibilidade jurídica” (e-STJ fl. 2.040).

No agravo (e-STJ fls. 2.075/2.080), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada às fls. 2.091/2.093 (e-STJ).

É o relatório.

Decido.

Consta nos autos que o Tribunal de origem negou provimento ao agravo interno, interposto pela parte ora recorrente, e deu provimento ao agravo de instrumento, apresentado pela parte ora recorrida, para determinar a penhora do imóvel objeto da controvérsia, sob os seguintes fundamentos:

Portanto, a penhora sobre o imóvel de matrícula n. 45.667 não foi deferido pelo Juízo *a quo* com base no v. Acórdão supracitado e reconhecimento de erro na menção à matrícula 71.248, mas sob o

fundamento de que “embora esteja afetado, a dívida objeto de cumprimento de sentença deriva da respectiva incorporação – dois contratos de compra e venda de imóveis na planta e restituição de valores pagos no empreendimento Condomínio Centro Empresarial Visionaire”. Quadra dizer que a matrícula nº 45.667 refere-se à unidade imobiliária constituída pelos Lotes números 1.350, 1.360, 1.370, 1.380, 1.390, 1.400, 1.410 e 1.420, que foi objeto de incorporação imobiliária, instituição e convenção de condomínio, sendo que a abertura de novas 1.366 matrículas não obsta a penhora do imóvel de matrícula n. 45.667, sobretudo se não houve a conclusão do empreendimento a revelar que a penhora do imóvel não atingiria bem juridicamente inexistente, uma vez que a matrícula originária do imóvel subsiste enquanto não for concluído o empreendimento, o qual, ao que tudo indica, não será finalizado. Ademais, não se pode olvidar a possibilidade até mesmo de desistência do incorporador em caso de não concretização do empreendimento, o que ensejará a sua averbação na matrícula da incorporação imobiliária e o completo retorno do imóvel ao seu *status quo ante*. (...). Assim, levando em consideração que o débito executado deriva de negócios jurídicos relativos ao empreendimento imobiliário, é possível a penhora na matrícula de origem do imóvel que foi objeto de incorporação imobiliária, porquanto a abertura de novas matrículas não impede a constrição judicial (e-STJ fls. 1.975/1.976).

Nesse sentido, o Tribunal *a quo* asseverou:

Por fim, registro que a possibilidade de a penhora sobre o imóvel vir a afetar direitos de terceiros não obsta a constrição judicial, uma vez que assiste aos adquirentes de unidades imobiliárias no empreendimento o direito de ação para o resguardo de eventuais direitos decorrentes da incorporação imobiliária que não restou concretizada. (...). Acresço que questões relativas à alienação do imóvel não são objeto da Decisão agravada e deverão, no momento oportuno, serem dirimidas pelo Juiz Natural da causa principal (e-STJ fl. 1.978).

De fato, modificar o entendimento do acórdão impugnado quanto às conclusões de que “o débito executado deriva de negócios jurídicos relativos ao empreendimento imobiliário” (e-STJ fl. 1.976), e ainda de que “não houve a conclusão do empreendimento a revelar que a penhora do imóvel não atingiria bem juridicamente inexistente” (e-STJ fl. 1.976), bem como de que “a possibilidade de a penhora sobre o imóvel vir a afetar direitos de terceiros não obsta a constrição judicial” (e-STJ fl. 1.978), demandaria reanálise dos negócios jurídicos e reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providências não admitidas no âmbito desta Corte, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Destaca-se que, segundo a jurisprudência do STJ, “quando as conclusões da Corte de origem resultam da estrita análise das provas carreadas aos autos e das circunstâncias fáticas que permearam a demanda, não há como infirmar tal posicionamento, em virtude da incidência da Súmula nº 7/STJ” (AgInt no AREsp n. 1.383.629/SC, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/5/2019, DJe de 21/5/2019).

Logo, “o recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ” (AgInt no AgInt no AREsp n. 1.012.160/RJ, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 31/5/2021, DJe de 7/6/2021).

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Publique-se e intimem-se.

Não merece reparo a decisão agravada, pois a parte não demonstrou que a solução da controvérsia demandaria tão somente análise de questão de direito, sem exigir reexame das cláusulas contratuais e do contexto fático-probatório, o que afastaria as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

O Tribunal local entendeu que, “levando em consideração que o débito executado deriva de negócios jurídicos relativos ao empreendimento imobiliário, é possível a penhora na matrícula de origem do imóvel que foi objeto de incorporação imobiliária, porquanto a abertura de novas matrículas não impede a constrição judicial” (e-STJ fl. 1.976).

Segundo a jurisprudência do STJ, “o art. 237-A da LRP determina que, após o registro da incorporação imobiliária, até o ‘habite-se’, todos os subsequentes registros e averbações relacionados à pessoa do incorporador ou aos negócios jurídicos alusivos ao empreendimento sejam realizados na matrícula de origem, assim como nas matrículas das unidades imobiliárias eventualmente abertas, consubstanciando, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, ato de registro único” (REsp n. 1.522.874/DF, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 9/6/2015, DJe de 22/6/2015).

Desse modo, para rever o entendimento da Corte local, quanto à conclusão de que “o débito executado deriva de negócios jurídicos relativos ao empreendimento imobiliário” (e-STJ fl. 1.976), e ainda de que “não houve a conclusão do empreendimento a revelar que a penhora do imóvel não atingiria bem juridicamente inexistente” (e-STJ fl. 1.976), seria imprescindível analisar as cláusulas contratuais e o conjunto fático-probatório dos autos, providências não admitidas no âmbito desta Corte, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Nos termos da jurisprudência do STJ, “para afastar a incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, cabe ao agravante desenvolver argumentação que demonstre como seria possível modificar o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias sem nova análise do acervo fático-probatório e de cláusulas contratuais, esclarecendo especificamente quais fatos foram devidamente consignados no acórdão proferido. Não basta, portanto, a parte sustentar que a apreciação de seu apelo extremo demanda apenas apreciação de normas legais e prescinde do reexame de provas e de análise de cláusulas contratuais” (AgInt no AREsp n. 1.768.442/MG, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 30/11/2022).

Para modificar o acórdão recorrido, no sentido de averiguar a possibilidade

de a penhora afetar direitos de terceiros, igualmente seria necessário reexaminar o conjunto fático-probatório dos autos. Incide a Súmula n. 7/STJ.

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

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

Deixo de aplicar a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, bem como as penas por litigância de má-fé, uma vez que a parte agravante apenas exerceu seu direito de petição, o que não constitui ato protelatório, a ensejar tais sanções processuais.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.152.243 / DF

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0185202-8

Número de Origem:

07033193120218070000 07059293720198070001 7033193120218070000 7059293720198070001

Sessão Virtual de 07/02/2023 a 13/02/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SIA 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : OAS EMPREENDIMENTOS S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADO : LUIZ FELIPE LELIS COSTA - DF047817

AGRAVADO : GARCIA OLIVEIRA ADVOGADOS ASSOCIADOS

ADVOGADO : JUSCÉLIO GARCIA DE OLIVEIRA - DF023788

INTERES. : FIGUEIREDO AVILA ENGENHARIA LTDA

ADVOGADO : RODRIGO DE CASTRO GOMES - DF013973

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SIA 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : OAS EMPREENDIMENTOS S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADO : LUIZ FELIPE LELIS COSTA - DF047817

AGRAVADO : GARCIA OLIVEIRA ADVOGADOS ASSOCIADOS

ADVOGADO : JUSCÉLIO GARCIA DE OLIVEIRA - DF023788

INTERES. : FIGUEIREDO AVILA ENGENHARIA LTDA

ADVOGADO : RODRIGO DE CASTRO GOMES - DF013973

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/02/2023 a 13/02/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 14 de fevereiro de 2023