



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 731.972 - DF (2015/0149355-8)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : APCEAR ASSOCIACAO PROMITENTES COMPRAD EDIFICIO ANGRA REIS
ADVOGADOS : LEANDRO JAN DUARTE LUSZCZYNSKI
VICTOR EMMANUEL ALVES DE LARA
AGRAVADO : PALLISSANDER ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO : VANÚSIA S RAMOS
AGRAVADO : JMARTINI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - ME
ADVOGADO : WEVERTON CARDOSO

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. NECESSIDADE DE REEXAME DE MATÉRIA PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão recorrido consigna a ocorrência de julgamento *ultra e citra petita* pois, além da ausência de correlação entre os fundamentos da sentença e o pedido, a lide foi decidida aquém do pleito formulado. A reforma do aresto, nestes aspectos, demanda reexame do acervo fático-probatório dos autos, intento inviável de ser adotado em recurso especial, *ut* Súmula n. 7/STJ.

2. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 17 de setembro de 2015 (data do julgamento).

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 731.972 - DF (2015/0149355-8)

AGRAVANTE : APCEAR ASSOCIACAO PROMITENTES COMPRAD EDIFICIO
ANGRA REIS
ADVOGADOS : LEANDRO JAN DUARTE LUSZCZYNSKI
VICTOR EMMANUEL ALVES DE LARA
AGRAVADO : PALLISSANDER ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO : VANÚSIA S RAMOS
AGRAVADO : JMARTINI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - ME
ADVOGADO : WEVERTON CARDOSO

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Cuida-se de agravo regimental interposto por APCEAR ASSOCIACAO PROMITENTES COMPRAD EDIFICIO ANGRA REIS contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, tendo em vista a impossibilidade de reexame do acervo probatório dos autos (Súmula 7/STJ).

Insurge-se a agravante alegando que o deslinde da controvérsia prescinde do revolvimento de matéria fática, *"... haja vista não trazer à baila discussão que torna necessário o remanejo probatório, mas, ao revés, simplesmente ataca a qualificação jurídica dos fatos consignados no próprio acórdão recorrido, quando contrapõe a tese apresentada, referente configuração de sentença citra petita. Não há, portanto, necessidade de reavaliação do contexto fático probatório, mas tão somente análise do fato jurídico nos moldes em que está adornado no acórdão vergastado."* (fl. 1.649).

É o sucinto relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 731.972 - DF (2015/0149355-8)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : APCEAR ASSOCIACAO PROMITENTES COMPRAD EDIFICIO ANGRA REIS
ADVOGADOS : LEANDRO JAN DUARTE LUSZCZYNSKI
VICTOR EMMANUEL ALVES DE LARA
AGRAVADO : PALLISSANDER ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO : VANÚSIA S RAMOS
AGRAVADO : JMARTINI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - ME
ADVOGADO : WEVERTON CARDOSO

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NECESSIDADE DE REEXAME DE MATÉRIA PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão recorrido consigna a ocorrência de julgamento *ultra e citra petita* pois, além da ausência de correlação entre os fundamentos da sentença e o pedido, a lide foi decidida aquém do pleito formulado. A reforma do aresto, nestes aspectos, demanda reexame do acervo fático-probatório dos autos, intento inviável de ser adotado em recurso especial, *ut* Súmula n. 7/STJ.

2. Agravo regimental não provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. O agravo regimental não prospera.

Como dito na decisão agravada, o Tribunal de origem consigna a ocorrência de julgamento *ultra e citra petita* pois, além da ausência de correlação entre os fundamentos da sentença e o pedido, a lide foi decidida aquém do pleito formulado.

A propósito, colhe-se do acórdão recorrido:

"(...)

Da análise do julgado observa-se que a sentença adotou premissas equivocadas, tanto ao considerar que a associação assistente representaria os imóveis objeto do litígio quando, em verdade, representa única e exclusivamente os associados adquirentes de unidades do lote 45 da Av. Jacarandá, Águas Claras, assim como por deixar de considerar que o pedido de cancelamento de escritura referia-se tão somente ao referido imóvel.

Com efeito, o julgador deve submeter-se aos pedidos estabelecidos na petição inicial, decidindo a demanda dentro dos limites por ela



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

estabelecidos, sendo vedado ao Juiz decidir causa diferente da que foi posta em Juízo, ou de natureza diversa da pedida, bem como deixar de examinar todas as questões ventiladas pela parte. Qualquer distorção nessa sistemática, deixando de examinar todas as questões propostas (*citra petita*), decidindo causa diferente da que foi posta em Juízo (*ultra petita*), acarreta a nulidade da decisão.

Preceituam os artigos 126 e 460 do Código de Processo Civil:

"Art. 126. O juiz não se exime de sentenciar ou despachar alegando lacuna ou obscuridade da lei. No julgamento da lide caber-lhe-á aplicar as normas legais; não as havendo, recorrerá à analogia, aos costumes e aos princípios gerais de direito."

"Art. 460. É defeso ao juiz proferir sentença, a favor do autor, de natureza divergente da pedida, bem como condenar o réu em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado".

Citados dispositivos dizem respeito ao princípio da correlação, o qual representa uma garantia do direito de defesa e dever do Magistrado, como dispõe o artigo 128 do mesmo diploma legal: "*O juiz decidirá a lide nos limites em que foi proposta, sendo-lhe defeso conhecer de questões, não suscitadas, a cujo respeito a lei exige a iniciativa da parte*".

Na hipótese, confrontando a r. sentença com o pedido formulado da inicial, emerge indubitosa a ausência de adstrição entre ambos.

Extraí-se da petição inicial os seguintes pedidos, *verbis* (fls. 28/29):

"I) Deferir liminarmente a antecipação parcial dos efeitos da tutela, em vista de estarem presentes todos os requisitos legais, para:

a) determinar, sem ouvir a parte contrária, que a ré se abstenha de celebrar qualquer contrato, distrato, alteração contratual, bem como de tomar qualquer medida de qualquer natureza em relação aos imóveis que constituem objeto do contrato;

b) reintegrar a autora na posse dos imóveis designados por Lotes 9 e 10 da Quadra 102, Praça Perdiz, Águas Claras – DF, Lote 45 da Ave ida Jacarandá, Águas Claras – DF, incontinentemente em relação à ré ou qualquer ocupante, devendo o Oficial de Justiça lavrar certidão detalhada do cumprimento do mandado;

c) Cancelar, *in initio litis*, o registro "R.11/140973", de 10.10.07, da escritura de compra e venda da autora para a ré lavrada no 5º Ofício de Notas de Taguatinga, no livro 0803, fls. 0982/083 em 23.08.07, do Lote 45 da Avenida Jacarandá, Águas Claras-DF, bem como oficiar ao Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal para que bloqueie e não proceda a qualquer pré-notação, registro ou averbação na matrícula do imóvel;

d) determinar à ré que deposite neste Juízo todos os valores (...);

(...)

IV) Seja julgado procedente o pedido principal consistente no decreto da resolução do contrato, confirmando a antecipação dos efeitos da tutela ou da medida cautelar;

V) Procedente o pedido principal, sejam igualmente procedentes os pedidos acessórios consistentes na condenação da ré ao pagamento dos lucros cessantes pelo atraso na entrega dos imóveis, mediante pagamento do valor de R\$ 940.854,43 (novecentos e quarenta mil,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

oitocentos e cinqüenta e quatro reais e quarenta e três centavos), computado até 17.03.2009 e desta data até o trânsito em julgado da sentença que resolver o contrato;

VI) Condenação da ré ao pagamento da multa contratual estabelecida na Cláusula Penal no percentual de 5% do valor atualizado do contrato, nos termos da Cláusula Décima Oitava, em vista da permitida cumulação com os lucros cessantes pedidos no item supra. Todavia, por excesso de cautela, caso Vossa Excelência tenha entendimento diverso, opta pelos lucros cessantes;

(...)"

A princípio, observa-se que há nos autos somente a escritura pública definitiva do **lote 45 da Avenida Jacarandá**, e a demonstração de que a apelante, PALISSANDER ENGENHARIA LTDA., transmitira os direitos de propriedade do referido lote, à apelada JMARTINI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA (fls. 88/90 e 92/93). A toda evidência, tal fato autorizara a negociação das unidades autônomas do imóvel a terceiros.

Noutro giro, verifica-se que não consta documentação idônea de título de transferência de propriedade imobiliária (escritura pública definitiva) que permita a apelada negociar unidades a particulares dos Empreendimentos Verde, Brasil e Terras Brasil, **respectivos lotes 9 e 10 da Quadra 102 da Praça Perdiz - Águas Claras** (fls. 86/87 e verso).

Depreende-se também dos autos que a apelada, mesmo não tendo a propriedade dos imóveis, transacionou as unidades a terceiros de boa-fé, que, em face do inadimplemento contratual da apelada, ajuizaram várias ações de rescisão de contrato, conforme vê-se às fls. 121/127, 193/200 e 214/222.

Importa salientar que a transferência de titularidade de propriedade de bens imóveis somente ocorre com a transcrição no cartório de registro de imóveis do respectivo título translativo, razão por que enquanto não for transcrita escritura de compra e venda, a propriedade do respectivo imóvel permanece sob a titularidade do último proprietário, conforme consta da cadeia dominial na respectiva matrícula do imóvel.

(...)

No caso dos autos, o que há referente aos lotes 9 e 10 da Quadra 102 da Praça Perdiz - Águas Claras é a assinatura de Contrato de Incorporação Imobiliária com Transferência de Posse e Domínio, Garantia Hipotecária (fls. 58/69), que não supre a formalização da escritura pública definitiva dos bens em nome da apelada JMARTINI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

Desse modo, o provimento jurisdicional pleiteado pela autora, ora apelante, relacionada à rescisão contratual com reintegração de posse e o pedido de cancelamento de registro imobiliário dos **lotes 9 e 10 da Quadra 102 da Praça Perdiz - Águas Claras** (Empreendimentos Verde Brasil e Terras Brasil), não podem estar vinculados aos fundamentos jurídicos da sentença referente ao **lote 45 da Avenida Jacarandá** (Empreendimento Angra dos Reis), sob pena de nulidade do *decisum*.

Contudo, extrai-se da sentença a seguinte fundamentação, *litteris* (fl. 1223):

"Quanto ao pedido de rescisão contratual, reintegração de posse e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

cancelamento do registro, estes não merecem prosperar. O contrato de incorporação imobiliária com transferência de posse e domínio se aperfeiçoou com a escrituração da venda do bem.

O mero descumprimento contratual não gera invalidade do registro, tão somente surgindo ao credor o direito de satisfazer seu crédito ou exigir o cumprimento da obrigação, na forma da lei. Ademais, há no caso em tela direito de terceiros de boa fé-, que adquiriram unidades dos empreendimentos, razões pelas quais não procede o pedido de rescisão, reintegração de posse e cancelamento do registro".

Nesse contexto, imperiosa é a conclusão que o julgador **a quo** apreciou ambos os contratos de maneira homogênea, deixando de fazer a devida distinção entre eles, diante da peculiaridade da ausência de escritura pública definitiva em dois deles, assim como do fato do interesse da associação assistente somente quanto a um dos empreendimentos.

Cumpre assinalar que o caso vertente não se subsume à norma inserida no § 1º do artigo 516 do Código de Processo Civil (preceptivo este que devolve ao conhecimento do tribunal as questões suscitadas e discutidas no processo de apelação, ainda que a sentença não a tenha julgado por inteiro), sob pena de supressão de instância e de mácula ao princípio do devido processo legal.

Por outro ângulo, tem-se que o julgador, mesmo reconhecendo a culpa exclusiva da apelada pelo inadimplemento contratual, indeferiu o pedido de rescisão contratual. Não obstante, concedeu os pleitos acessórios (cláusula penal e indenização em lucros cessantes), o que denota que a decisão manteve-se aquém do pedido.

Urge acrescentar que o exame incompleto de uma questão não enseja a nulidade da sentença, pois, nos termos do §1º do art. 515 do CPC, caberá ao Tribunal apreciar "*todas as questões suscitadas e discutidas no processo, ainda que a sentença não a tenha julgado por inteiro*". No entanto, no caso, tem-se que a questão debatida não foi completamente solucionada, revelando-se a existência de omissão.

Dessa forma, sendo o pedido da parte autora limitador do âmbito de incidência da decisão de primeira instância; constatando-se ter se manifestado esta de forma aquém (*citra petita*) dos parâmetros da pretensão autoral, imperiosa se faz a decretação de sua nulidade." (fls. 1.505/1.5010).

A reforma do aresto, nestes aspectos, demanda inegável necessidade de reexame do acervo fático-probatório soberanamente delineado perante as instâncias ordinárias, providência inviável de ser adotada em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 desta Corte.

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0149355-8 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 731.972 / DF**

Números Origem: 00526252720098070001 20090110526254 20090110526254AGS 526252720098070001

EM MESA

JULGADO: 17/09/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MÔNICA NICIDA GARCIA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	APCEAR ASSOCIACAO PROMITENTES COMPRAD EDIFICIO ANGRA REIS
ADVOGADOS	:	VICTOR EMMANUEL ALVES DE LARA LEANDRO JAN DUARTE LUSZCZYNSKI
AGRAVADO	:	PALLISSANDER ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO	:	VANÚSIA S RAMOS
AGRAVADO	:	JMARTINI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - ME
ADVOGADO	:	WEVERTON CARDOSO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	:	APCEAR ASSOCIACAO PROMITENTES COMPRAD EDIFICIO ANGRA REIS
ADVOGADOS	:	VICTOR EMMANUEL ALVES DE LARA LEANDRO JAN DUARTE LUSZCZYNSKI
AGRAVADO	:	PALLISSANDER ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO	:	VANÚSIA S RAMOS
AGRAVADO	:	JMARTINI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - ME
ADVOGADO	:	WEVERTON CARDOSO

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 regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.