



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1515290 - DF
(2019/0156524-9)**

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : LUIZ EUGENIO SILVA GARONCE
ADVOGADO : REGINALDO DE OLIVEIRA SILVA - DF025480
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO
EMPREENDIMENTO VERDES BRASIL
ADVOGADO : FABIANA ANDRADE SOUSA - DF028137

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO NA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. JULGADO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. CONCLUSÃO ESTADUAL FUNDADA EM FATOS, PROVAS E TERMOS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há nenhuma omissão ou mesmo contradição a ser sanada no julgamento monocrático proferido pela Presidência desta Corte Superior (e-STJ, fls. 458-460), portanto inexistentes os requisitos para cabimento do recurso do art. 1.022 do novo CPC.

2. A manifestação da segunda instância concluiu pela validade do TAC, ao passo que estampou que a promessa de compra e venda juntada pelo insurgente, além de ter sido entabulada durante prazo que não foi reconhecido como legítimo pela construtora, não conteria a anuência da empresa Palissander Engenharia Ltda., uma das empresas responsáveis por analisar os contratos sobre o imóvel. Essas ponderações foram feitas com base em fatos, provas e termos contratuais, atraindo a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 22 de março de 2021.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1515290 - DF
(2019/0156524-9)**

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : LUIZ EUGENIO SILVA GARONCE
ADVOGADO : REGINALDO DE OLIVEIRA SILVA - DF025480
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO
EMPREENDIMENTO VERDES BRASIL
ADVOGADO : FABIANA ANDRADE SOUSA - DF028137

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO NA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. JULGADO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. CONCLUSÃO ESTADUAL FUNDADA EM FATOS, PROVAS E TERMOS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há nenhuma omissão ou mesmo contradição a ser sanada no julgamento monocrático proferido pela Presidência desta Corte Superior (e-STJ, fls. 458-460), portanto inexistentes os requisitos para cabimento do recurso do art. 1.022 do novo CPC.

2. A manifestação da segunda instância concluiu pela validade do TAC, ao passo que estampou que a promessa de compra e venda juntada pelo insurgente, além de ter sido entabulada durante prazo que não foi reconhecido como legítimo pela construtora, não conteria a anuência da empresa Palissander Engenharia Ltda., uma das empresas responsáveis por analisar os contratos sobre o imóvel. Essas ponderações foram feitas com base em fatos, provas e termos contratuais, atraindo a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por LUIZ EUGÊNIO SILVA GARONCE contra a decisão da Presidência desta Corte de fls. 458-460 (e-STJ) que rejeitou os embargos de declaração opostos à decisão monocrática que não conheceu de seu recurso especial.

Frise não ser caso de aplicação da Súmula 284/STF, pois os argumentos do recurso especial estão alinhados com os fundamentos do acórdão, atacando-os diretamente e de forma clara e precisa.

Pontua que o aresto estadual, ao firmar a legalidade do Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), vulnerou os arts. 104 e 1.417 do CC, pois não conferiu

validade a ato jurídico perfeito estipulando a relação jurídica, qual seja, seu contrato de promessa de compra e venda, devidamente registrado em cartório, relacionado ao imóvel objeto da lide. Ressalta a arbitrariedade do TAC ao conferir poder à associação para gerenciar o imóvel, sem comunicar às pessoas, como o autor, que se viu lesado pela incorporadora (e-STJ, fls. 464-470).

Contraminuta apresentada, postulando a manutenção da decisão recorrida e a aplicação da multa do art. 1.021, § 4º, do novo CPC (e-STJ, fls. 471-476).

É o relatório.

VOTO

Não há nenhuma omissão ou mesmo contradição a ser sanada no julgamento monocrático proferido pela Presidência desta Corte Superior (e-STJ, fls. 458-460), portanto inexistentes os requisitos para cabimento do recurso do art. 1.022 do novo CPC.

O referido julgado dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente. Ademais, o órgão julgador não está obrigado a responder a questionamentos das partes, mas tão só a declinar as razões de seu convencimento motivado, como de fato ocorreu nos autos.

Consoante se observa, firmou-se que o apelo especial estaria dissociado do acórdão, porquanto o recorrente não teria impugnado seus fundamentos de forma específica (Súmula 284/STF, em razão dessa deficiência recursal). Logo, não há reparos a fazer no *decisum* que apreciou o agravo em recurso especial.

Com efeito, a manifestação da segunda instância concluiu pela validade do TAC, ao passo que estampou que a promessa de compra e venda juntada pelo insurgente, além de ter sido entabulada durante prazo que não foi reconhecido como legítimo pela construtora, não conteria a anuência da empresa Palissander Engenharia Ltda., uma das empresas responsáveis por analisar os contratos sobre o imóvel.

Veja-se (e-STJ, fls. 338-339):

Nesse contexto, observo ser incontroverso nos autos que ocorreram irregularidades que lesaram vários consumidores e culminaram na impossibilidade de conclusão do Empreendimento Verdes Brasil. Desse modo, a Associação de Compradores foi instituída com o propósito de regularizar e retomar as obras do empreendimento em questão, cabendo-lhe, também, a análise da legitimidade dos contratos dos adquirentes originários com as empresas Pallissander e JMartini, segundo os requisitos exigidos pelo Temo de Ajustamento de Conduta nº. 630/2010 (Id. 5174111 –

pp. 1/3). Aliás, o supracitado TAC dispõe em sua Cláusula 4ª, *in verbis*: [...]

Dessa forma, não obstante os argumentos expostos pelo autor/apelante de que o negócio jurídico entabulado encontra-se aperfeiçoado, tenho que não merece prosperar. Explico.

Inicialmente, compulsando os autos, verifico, por meio da cadeia dominial disposta no Id. 5174073 – pp. 17/18, que o contrato de compra e venda firmado pelo Sr. Antônio da Silva Melo Junior e a construtora

JMartini – Construtora e Incorporadora Ltda não foi registrado na matrícula do referido imóvel, não havendo, assim, que se falar em direito real de aquisição do imóvel, nos termos do artigo 1.417 do Código Civil.

Na mesma vertente, dispõe o artigo 32, §2º, da Lei nº 4591/1964 que, não havendo o registro da promessa de compra e venda na matrícula do imóvel, o suposto outorgado não terá direito real oponível a terceiros. Dessa forma, em nada adianta a cessão de direitos relacionados ao bem imóvel em favor do requerente/apelante, mediante substabelecimento de procuração pública, quando o pacto jurídico originário não tiver gerado efeitos perante a sociedade.

Além disso, de acordo com a Cláusula 4ª do Termo de Ajustamento de Conduta nº. 630/2010, ficou estabelecido que a empresa Pallisander Engenharia Ltda. e Empresa Verdes Brasil realizariam a transferência da propriedade do imóvel denominado "Verdes Brasil" para a Associação dos Promitentes Compradores, sendo que a esta caberia analisar os contratos de qualquer consumidor feitos com as empresas JMartini ou Pallissander, declarando-os legítimos sempre que cumpridos determinados requisitos dispostos nos incisos da aludida cláusula.

Nesse cenário, observo que, além do contrato acostado aos autos no Id. 5174115 – pp. 1/6 ter sido firmado dentro do período em que eventuais contratos e/ou cessões não foram reconhecidos como legítimos pela construtora, qual seja, 06/04/2009, o referido trato e a procuração pública disposta no Id. 5174071 – pp. 3/4 não contêm a anuência expressa da empresa Pallisander, conforme exigido pelo inciso III da referida cláusula.

Desse modo, tenho que restou demonstrado nos autos o descumprimento dos requisitos exigidos pelo Termo de Ajustamento de Conduta firmado com Associação de Promitentes Compradores junto ao Ministério Público, não se mostrando, assim, cabível o requerimento da parte autora/apelante em ser declarada a validade da relação jurídica havida entre ela e a incorporadora e, por conseguinte, inscrita nos quadros da Associação ré, como proprietária da unidade imobiliária nº 1.003, do Bloco A, do Condomínio Residencial Verdes Brasil.

Essas ponderações foram feitas com base em fatos, provas e termos contratuais, atraindo a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

Não se observa o manejo de recurso com intuito meramente protelatório ou evidente má-fé do recorrente, logo, não é cabível a imposição da penalidade prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 1.515.290 / DF

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0156524-9

Número de Origem:

00025512820178070020 25512820178070020 20171610027777

Sessão Virtual de 16/03/2021 a 22/03/2021

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LUIZ EUGENIO SILVA GARONCE

ADVOGADO : REGINALDO DE OLIVEIRA SILVA - DF025480

AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO EMPREENDIMENTO
VERDES BRASIL

ADVOGADO : FABIANA ANDRADE SOUSA - DF028137

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LUIZ EUGENIO SILVA GARONCE

ADVOGADO : REGINALDO DE OLIVEIRA SILVA - DF025480

AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO EMPREENDIMENTO
VERDES BRASIL

ADVOGADO : FABIANA ANDRADE SOUSA - DF028137

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 22 de março de 2021