



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1691808 - GO (2020/0089521-9)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : STANZA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA  
**ADVOGADO** : WILLIAM MULLER SALOMÃO FILHO - GO032641  
**AGRAVADO** : WELSON DIVINO CORREIA DE OLIVEIRA  
**AGRAVADO** : ELIZIA ALVES MARTINS OLIVEIRA  
**ADVOGADO** : VILMA APARECIDA CLAUDINA DE OLIVEIRA - GO012019

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUJEITA ÀS NORMAS DO NCPC. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA, CUMULADA COM ANULAÇÃO DE REGISTRO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. VENDA DE IMÓVEL EM DUPLICIDADE. ATO JURÍDICO ILÍCITO. ANULAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. O Tribunal estadual, no caso, reconheceu a ocorrência de dolo decorrente da prática de ato ilícito, consistente na alienação em duplicidade dos imóveis adquiridos pelos autores, adquirentes de boa-fé que possuem o justo título. Decretou-se, então, a anulação das escrituras públicas e dos registros.

2.1. Ultrapassar a conclusão a que chegou o Tribunal goiano demandaria nova incursão no arcabouço fático-probatório carreado aos autos, procedimento sabidamente inviável pelo óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

3. Agravo interno não provido.

## **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 16/11/2022 a 22/11/2022, 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 Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 22 de novembro de 2022.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1691808 - GO (2020/0089521-9)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : STANZA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA  
**ADVOGADO** : WILLIAM MULLER SALOMÃO FILHO - GO032641  
**AGRAVADO** : WELSON DIVINO CORREIA DE OLIVEIRA  
**AGRAVADO** : ELIZIA ALVES MARTINS OLIVEIRA  
**ADVOGADO** : VILMA APARECIDA CLAUDINA DE OLIVEIRA - GO012019

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUJEITA ÀS NORMAS DO NCPC. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA, CUMULADA COM ANULAÇÃO DE REGISTRO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. VENDA DE IMÓVEL EM DUPLICIDADE. ATO JURÍDICO ILÍCITO. ANULAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. O Tribunal estadual, no caso, reconheceu a ocorrência de dolo decorrente da prática de ato ilícito, consistente na alienação em duplicidade dos imóveis adquiridos pelos autores, adquirentes de boa-fé que possuem o justo título. Decretou-se, então, a anulação das escrituras públicas e dos registros.

2.1. Ultrapassar a conclusão a que chegou o Tribunal goiano demandaria nova incursão no arcabouço fático-probatório carreado aos autos, procedimento sabidamente inviável pelo óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

3. Agravo interno não provido.

## RELATÓRIO

WELSON DIVINO CORREIA DE OLIVEIRA e ELIZIA ALVES MARTINS OLIVEIRA (WELSON e outra) ajuizaram ação de anulação de adjudicação compulsória c/c anulação de registro e indenização por danos morais contra MORAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., A PONTUAL IMÓVEIS LTDA. e STANZA IMÓVEIS LTDA. (STANZA), objetivando a anulação do registro público da compra e venda ocorrida entre a corrê STANZA e A PONTUAL, referente aos imóveis 8 e 9 da Quadra 75 do Loteamento Parque Las Vegas, situado na cidade de Bela Vista de Goiás – GO. Afirmam os autores que, em 1983, A PONTUAL e MORAMA efetivaram a venda de referidos lotes a Carlos Barromeu do Nascimento e, após uma cadeia de cessão de direitos relativos à propriedade, os autores acabaram adquirindo tais lotes, em 2014, pelo valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), de modo que o negócio jurídico entre as corrês está eivado de má-fé, pois A PONTUAL e a MORAMA venderam à STANZA lotes que já não mais pertenciam ao seu patrimônio, devendo ser anulado referido negócio jurídico.

Em primeira instância, o pedido foi julgado improcedente. Em razão da sucumbência, WELSON e outra foram condenados a arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da causa.

O Tribunal de Justiça do Estado de Goiás deu provimento ao recurso de apelação interposto por WELSON e outra para reconhecer a prescrição do direito de cobrar da A PONTUAL e, por sua vez, a validade da compra e venda dos imóveis em litígio. Consequentemente, declarou a nulidade das escrituras públicas e dos respectivos registros dos lotes realizados em nome de STANZA e determinou adjudicação destes em nome de WELSON e outra, em acórdão assim ementado:

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA C/C ANULAÇÃO DE REGISTRO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE DOIS IMÓVEIS. ADIMPLÊNCIA NÃO COMPROVADA. PRESCRIÇÃO DO DÉBITO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. VENDA EM DUPLICIDADE. ATO JURÍDICO ILÍCITO. ANULAÇÃO. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. 1. A prescrição é matéria considerada de ordem pública, cujo reconhecimento pode ser feito de ofício (art. 487, II, do CPC), e comporta ser alegação a qualquer tempo e grau de jurisdição, como meio de demonstração de fato impeditivo do direito da outra parte. 2. Se não comprovados nos autos que os imóveis adquiridos por meio de contrato de compra e venda não foram adimplidos, mas em razão do decurso do prazo de mais de 30 anos para se exigir a quitação, o credor não mais dispõe das ferramentas necessárias para a cobrança, fulminando sua pretensão pelo advento da prescrição. 3. Reconhecida a inexigibilidade do crédito, enseja a outorga da escritura pública em favor dos postulantes promitentes compradores, com a procedência do*

*pedido de adjudicação compulsória. 4. Ocorrendo venda dúplice de imóveis, a última realizada deve ser considerada ilícita e, conseqüentemente, os atos posteriores decorrentes não podem prevalecer, porquanto estão maculados de vícios e ensejam anulação das escrituras públicas. 5. Se os autores foram sucumbentes na parte mínima dos pedidos iniciais, devem os réus arcarem com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios na integralidade. Apelação cível conhecida e provida. Sentença parcialmente reformada (e-STJ, fls. 510/511).*

Os embargos de declaração opostos por STANZA foram rejeitados (e-STJ, fls. 572/581).

Irresignada, STANZA manejou recurso especial, fundado no art. 105, III, *a* e *c*, da CF, alegando ofensa aos arts. 221 e 1.245 do Código Civil, art. 15 da Lei n.º 58/37, bem como divergência jurisprudencial, ao sustentar que **(1)** diante da ausência da má-fé do segundo adquirente (ora recorrente), não cabe a anulação do registro imobiliário, devendo o primeiro comprador que não levou seu contrato ao registro cobrar as perdas e danos; **(2)** a prescrição do direito de cobrar não implica em quitação, uma vez que a prescrição não atinge o direito subjetivo em si.

O recurso não foi admitido pelo TJGO, por incidência da Súmula n.º 7 do STJ e pela ausência de similitude fática do paradigma utilizado para demonstrar o entendimento divergente com a hipótese dos autos (e-STJ, fls. 739/440).

Em decisão monocrática de minha relatoria, conheci do agravo em recurso especial que sobreveio para negar provimento ao apelo nobre, nos termos da seguinte ementa:

*CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUJEITA ÀS NORMAS DO NCP. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA, ANULAÇÃO DE REGISTRO E INDENIZAÇÃO. PARCIAL PROCEDÊNCIA. TRIBUNAL LOCAL QUE RECONHECEU A OCORRÊNCIA DA PRESCRIÇÃO COM BASE NOS FATOS DA CAUSA. REFORMA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ, POR AMBAS AS ALÍNEAS DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL. PRECEDENTE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO (e-STJ, fls. 775/779).*

Nas razões do presente agravo interno, STANZA alega que não incide o óbice da Súmula n.º 7 do STJ (e-STJ, fls. 798/795).

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 798/802).

É o relatório.

## **VOTO**

O inconformismo agora manejado não merece provimento, por não ter

trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões adotadas pela decisão recorrida.

De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

Em suas razões recursais do recurso especial, STANZA afirma que, ao se permitir que a prescrição do direito de cobrar as parcelas inadimplidas impliquem prova de quitação, para fins de adjudicação, há violação direta do art. 15 do Decreto-lei n.º 58/1937.

Ocorre que o reconhecimento da prescrição pelo TJGO do direito de A PONTUAL cobrar a dívida relativa à primeira venda dos lotes, ocorrida em 1983, serviu, tão somente, para afastar o fundamento exposto na sentença, no sentido de que a adjudicação não seria cabível porque não se comprovou, nos autos, a quitação dos bens.

Com efeito, não foi o reconhecimento da prescrição que autorizou a procedência da ação, e sim o fato de a Corte estadual, à luz da realidade e dos fatos postos, ter concluído que a venda dos lotes *sub judice* para STANZA decorreu da prática de ato ilícito, pela venda em duplicidade. É o que se extrai do seguinte trecho do acórdão recorrido:

*(...) o art. 171, inciso II, do Código Civil, dispõe que o negócio jurídico pode ser anulável quando demonstrada a existência de vício resultante de erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores.*

*Pelo que se percebe no presente caso, ocorreu dolo decorrente da prática de ato ilícito, consistente na alienação em duplicidade dos mesmos imóveis, sendo que ao primeiro comprador a venda foi realizada há mais 30 anos, e se considerarmos este prazo, é possível inclusive o reconhecimento do direito à aquisição originária pela usucapião, pois os adquirentes são de boa-fé e possuem o justo título.*  
*(...)*

***Sendo ilícita a venda dúplice, a última realizada deve ser considerada fraudulenta e, conseqüentemente, os atos posteriores decorrentes não podem prevalecer, porquanto estão maculados de vícios e ensejam a sua anulação.***

***Embora não demonstrado nos autos a má-fé da Stanza Construtora, o título não pode prevalecer em seu favor porque encontra-se eivado de vícios. Porém, cabe a ela, e não aos autores, pleitear a reparação do dano perante a alienante.***

Verifica-se que STANZA não nega a ocorrência do ato ilícito por parte de A

PONTUAL, limitando-se em argumentar ter agido de boa-fé, de modo que o dolo da venda em duplicidade não deveria ser imposto a ela, segunda adquirente, sob pena de se negar vigência ao § 1º do art. 1.245 do CC e dar interpretação diversa ao art. 221 do CC.

Ocorre que ultrapassar a conclusão a que chegou o Tribunal goiano demandaria nova incursão no arcabouço fático-probatório carreado aos autos, procedimento sabidamente inviável pelo óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

Nesse sentido, confirmam-se as seguintes decisões monocráticas desta Corte Superior: AREsp n.º 954.568, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, j. 3/12/2019; AREsp n.º 181.244, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, j. 1º/4/2022.

Por fim, pretende a recorrente ver analisado seu recurso com suporte na alínea c do permissivo constitucional, apontando alguns acórdãos como paradigmas, proferidos pelo mesmo Tribunal de Justiça de Goiás.

É cediço que somente o dissídio jurisprudencial entre tribunais distintos enseja o conhecimento do recurso especial, com fulcro na Súmula n.º 13 do STJ, *in verbis*: *A divergência entre julgados do mesmo Tribunal não enseja recurso especial*. Evidente, portanto, o seu descabimento.

Ilustrativamente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE CONTRATO DE EMPRÉSTIMO. CONTRATOS BANCÁRIOS. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. INDEFERIMENTO DE PROVA PERICIAL. INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS QUE ENTENDERAM SER SUFICIENTE À RESOLUÇÃO DA CONTROVÉRSIA A PROVA DOCUMENTAL JÁ ACOSTADA. REVISÃO. SUMÚLA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 13/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

**1. Não se admite recurso especial por dissídio entre julgados do mesmo Tribunal nos termos da Súmula 13 do STJ.**

(...)

**5. Agravo interno não provido.**

(Aglnt no AREsp 1.833.031 / SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, j. 20/9/2021 - sem destaques no original)

Com relação aos paradigmas trazidos de outros Tribunais, não foi comprovado o dissídio jurisprudencial, uma vez que STANZA não realizou o indispensável cotejo analítico, que exige, além da transcrição de trechos dos julgados confrontados, a demonstração das circunstâncias identificadoras da divergência, com a indicação da existência de similitude fática e identidade jurídica entre o acórdão recorrido e o paradigma indicado, não bastando, portanto, a mera transcrição de

ementas ou votos.

Sobre o tema, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu:

*Esta Corte já pacificou o entendimento de que a simples transcrição de ementas e de trechos de julgados não é suficiente para caracterizar o cotejo analítico, uma vez que requer a demonstração das circunstâncias identificadoras da divergência entre o caso confrontado e o aresto paradigma, mesmo no caso de dissídio notório.*

(AgInt no AREsp n. 1.242.167/MA, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe de 5/4/2019)

Nesse contexto, como STANZA não demonstrou o equívoco nos fundamentos da decisão agravada, deve ser mantido o não provimento do recurso especial.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.691.808 / GO

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0089521-9

Número de Origem:

0312244.20.2014.8.09.0017 03122442020148090017 31224420 3122442020148090017

Sessão Virtual de 16/11/2022 a 22/11/2022

### Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

### Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

### Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

## AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : STANZA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO : WILLIAM MULLER SALOMÃO FILHO - GO032641

AGRAVADO : WELSON DIVINO CORREIA DE OLIVEIRA

AGRAVADO : ELIZIA ALVES MARTINS OLIVEIRA

ADVOGADO : VILMA APARECIDA CLAUDINA DE OLIVEIRA - GO012019

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL

## AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : STANZA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO : WILLIAM MULLER SALOMÃO FILHO - GO032641

AGRAVADO : WELSON DIVINO CORREIA DE OLIVEIRA

AGRAVADO : ELIZIA ALVES MARTINS OLIVEIRA

ADVOGADO : VILMA APARECIDA CLAUDINA DE OLIVEIRA - GO012019

## TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 16/11/2022 a 22/11/2022, por unanimidade, decidiu 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 Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 23 de novembro de 2022