



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1757669 - SP
(2020/0234937-6)**

RELATOR : **MINISTRO FRANCISCO FALCÃO**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E
URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU
ADVOGADOS : RENATA PRADA E OUTRO(S) - SP198291
JOÃO ANTÔNIO BUENO E SOUZA - SP166291
DOUGLAS TADEU CORONADO BOGAZ - SP146005
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL TOCANTINS
ADVOGADO : GUSTAVO BASSETTO - SP369101

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA. DÉBITO DE TERRENO. ADIMPLEMENTO. DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS N. 283 E 284 DA SÚMULA DO STF.

I - Na origem, trata-se de ação de obrigação de fazer, cumulada com indenização por danos materiais e morais, objetivando adimplemento de suas obrigações perante a municipalidade quanto aos débitos do terreno onde se encontra o empreendimento autor, bem como o efetivo registro do empreendimento nos cartórios competentes com o consequente desmembramento das unidades autônomas, permitindo assim eventual encaminhamento à hasta pública de unidades devedoras. Na sentença o pedido foi julgado parcialmente procedente. No Tribunal *a quo*, a sentença foi mantida.

II - Sobre a apontada ofensa ao art. 369 do CPC/2015, verifica-se que a pretensão recursal implicaria o revolvimento do conjunto probatório, para que fosse aferida a imprescindibilidade da produção de prova testemunhal para a demonstração dos obstáculos enfrentados pela parte recorrente e que lhe impediram de promover a regularização do empreendimento objeto dos autos. A recorrente também não declinou que obstáculos seriam esses que justificassem o prazo alongado para regularização do empreendimento. Não cabe, nesse contexto, o conhecimento da pretensão recursal, diante da incidência do Enunciado Sumular n. 7/STJ.

III - No que tange à alegada ofensa aos arts. 18 da Lei n. 6.766/1979, bem como os arts. 59 e 70, ambos da Lei n. 13.465/2017, o Tribunal de origem solucionou a causa mediante fundamento suficiente de que deve ser mantida a obrigação da parte recorrente quanto à regularização do empreendimento, com individualização do registro das unidades imobiliárias.

IV - Considerou o Tribunal de origem que já houve o decurso de tempo mais do que razoável para a individualização das unidades, tendo em vista que o condomínio autor foi constituído em outubro de 2011, não havendo fundamento para postergar o cumprimento da obrigação de regularização.

V - Tais fundamentos são suficientes para manter o acórdão recorrido e atraem a incidência, por analogia, dos óbices contidos nos enunciados n. 283 e 284, ambos da Súmula do STF.

VI - Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA 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 Humberto Martins, Herman Benjamin, Mauro Campbell Marques e Assusete Magalhães votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Mauro Campbell Marques.

Brasília, 13 de fevereiro de 2023.

Ministro FRANCISCO FALCÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1757669 - SP
(2020/0234937-6)**

RELATOR : MINISTRO FRANCISCO FALCÃO
AGRAVANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E
URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU
ADVOGADOS : RENATA PRADA E OUTRO(S) - SP198291
JOÃO ANTÔNIO BUENO E SOUZA - SP166291
DOUGLAS TADEU CORONADO BOGAZ - SP146005
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL TOCANTINS
ADVOGADO : GUSTAVO BASSETTO - SP369101

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA. DÉBITO DE TERRENO. ADIMPLEMENTO. DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS N. 283 E 284 DA SÚMULA DO STF.

I - Na origem, trata-se de ação de obrigação de fazer, cumulada com indenização por danos materiais e morais, objetivando adimplemento de suas obrigações perante a municipalidade quanto aos débitos do terreno onde se encontra o empreendimento autor, bem como o efetivo registro do empreendimento nos cartórios competentes com o consequente desmembramento das unidades autônomas, permitindo assim eventual encaminhamento à hasta pública de unidades devedoras. Na sentença o pedido foi julgado parcialmente procedente. No Tribunal *a quo*, a sentença foi mantida.

II - Sobre a apontada ofensa ao art. 369 do CPC/2015, verifica-se que a pretensão recursal implicaria o revolvimento do conjunto probatório, para que fosse aferida a imprescindibilidade da produção de prova testemunhal para a demonstração dos obstáculos enfrentados pela parte recorrente e que lhe impediram de promover a regularização do empreendimento objeto dos autos. A recorrente também não declinou que obstáculos seriam esses que justificassem o prazo alongado para regularização do empreendimento. Não cabe, nesse contexto, o conhecimento da pretensão recursal, diante da incidência do Enunciado Sumular n. 7/STJ.

III - No que tange à alegada ofensa aos arts. 18 da Lei n. 6.766/1979, bem como os arts. 59 e 70, ambos da Lei n. 13.465/2017, o Tribunal de origem solucionou a causa mediante fundamento suficiente de que deve ser mantida a obrigação da parte recorrente quanto à regularização do empreendimento, com individualização do registro das unidades imobiliárias.

IV - Considerou o Tribunal de origem que já houve o decurso de tempo mais do que razoável para a individualização das unidades, tendo em vista que o condomínio autor foi constituído em outubro de 2011, não havendo fundamento para postergar o cumprimento da obrigação de regularização.

V - Tais fundamentos são suficientes para manter o acórdão recorrido e atraem a incidência, por analogia, dos óbices contidos nos enunciados n. 283 e 284, ambos da Súmula do STF.

VI - Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão que deu parcial provimento ao recurso especial, fundamentado no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, visando reformar acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim resumido:

OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATORIA. Insurgência da CDHU em Desnecessidade pode prova pericial. Impossibilidade de se de imputar a terceiros a responsabilidade pela que falta regularização do empreendimento. CDHU desenvolve atividade econômica e submete-se ao regime jurídico privado. Na condição de incorporadora, os entraves administrativos constituem risco da atividade. Súmula 161 deste TJSP. Mérito. Impossibilidade jurídica do pedido. Não acolhimento. Atraso na regularização do empreendimento injustificável. Provimento no 58/89 da apelante Corregedoria Geral da Justiça que não exonera a da obrigação de providenciar a regularização do empreendimento após a construção. Razoável tempo decorrido para tanto. Possibilidade de o Condomínio pleitear a regularização do empreendimento em favor dos condôminos. Obrigação de fazer (regularização do condomínio, com abertura de matrículas individualizadas) mantida. Sucumbência recíproca das partes em 1ª instância. Honorários advocatícios devidamente arbitrados. Recurso desprovido. face da sentença de procedência parcial. Preliminar. Cerceamento de defesa. Não ocorrência.

A decisão recorrida tem o seguinte dispositivo: "Ante o exposto, com

fundamento no art. 253, parágrafo único, II, a e c, do RISTJ, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento, apenas a fim de determinar que a fixação dos honorários tenha por base o disposto no §3º do artigo 85 do CPC/2015, ausente hipótese de fixação por apreciação equitativa (Tema n. 1.076/STJ)."

No agravo interno, a parte recorrente traz, resumidamente, os seguintes argumentos:

Todavia, guardadas todas as vênias ao entendimento ventilado pela Nobre Relatoria, a análise dos fundamentos em questão não demanda a reapreciação de quaisquer elementos fático-probatórios da demanda, razão pela qual não é o caso de incidência do óbice sumular em comento.

Afinal, a apreciação da a ventada ofensa ao Artigo 369, do Código de Processo Civil e o conseqüente cerceamento de defesa demanda tão somente a análise quanto à necessidade e pertinência da prova pericial de engenharia indeferida para demonstrar os obstáculos que impediam a conclusão da regularização do empreendimento e, por isso, tornavam a obrigação imposta à Agravante impossível de ser cumprida.

[...]

Todavia, há evidente conflito e relação de prejuízo entre tais fundamentos e o cerceamento de defesa retro aventado, tendo em vista que a prova pericial requerida e indeferida tem a função justamente de comprovar que, apesar do tempo transcorrido, a demora na conclusão da regularização do empreendimento está plenamente justificada na magnitude, na complexidade e nas diversas peculiaridades do empreendimento que o distinguem por completo de um empreendimento habitacional comum em que, de fato, o tempo transcorrido sem regularização seria injustificável.

[...]

Diante de tais fundamentos, fica evidente que não incide ao presente caso o disposto na Súmula nº 283, do Supremo Tribunal Federal, poiso fundamento mencionado (tempo transcorrido desde a entrega do empreendimento) não se mostra suficiente, por si só, para a manutenção da conclusão adotada. Do mesmo modo, não se constata a hipótese de incidência da Súmula nº 284, do Supremo Tribunal Federal, tendo em vista que a Agravante expôs nas razões do Recurso Especial, com absoluta clareza, os fundamentos que embasam a ofensa aos ao artigo 18, da Lei Federal nº 6766/79 e aos artigos 59 e 70, da Lei Federal nº 13.465/17, conforme segue transcrito:

[...]

Portanto, como foram expressamente apontados os dispositivos legais violados e a ofensa foi clara e fundamentadamente demonstrada, diversamente da conclusão adotada pela r. decisão agravada, não há como aplicar ao presente caso o óbice da Súmula 284, do Supremo Tribunal Federal, razão pela qual a r. decisão agravada também merece reforma neste particular para o conhecimento e provimento do Recurso Especial quanto ao tema em apreço.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece provimento.

A parte agravante repisa os mesmos argumentos já analisados na decisão recorrida.

Sobre a apontada ofensa ao art. 369 do CPC/2015, verifica-se que a pretensão recursal implicaria o revolvimento do conjunto probatório, para que fosse aferida a imprescindibilidade da produção de prova testemunhal para a demonstração dos obstáculos enfrentados pela parte recorrente e que lhe impediram de promover a regularização do empreendimento objeto dos autos. A recorrente também não declinou que obstáculos seriam esses que justificassem o prazo alongado para regularização do empreendimento. Não cabe, nesse contexto, o conhecimento da pretensão recursal, diante da incidência do Enunciado Sumular n. 7/STJ.

No que tange à alegada ofensa aos arts. 18 da Lei n. 6.766/1979, bem como o art. 59 e 70, ambos da Lei n. 13.465/2017, o Tribunal de origem solucionou a causa, mediante fundamento suficiente de que deve ser mantida a obrigação da parte recorrente quanto à regularização do empreendimento, com individualização do registro das unidades imobiliárias.

Considerou o Tribunal de origem que já houve o decurso de tempo mais do que razoável para a individualização das unidades, tendo em vista que o condomínio autor foi constituído em outubro de 2011, não havendo fundamento para postergar o cumprimento da obrigação de regularização.

Confira-se trecho do acórdão recorrido (fl. 338):

[...]

O artigo 18 da Lei 6.766/79 determina que, uma vez aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, a incorporadora deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias. Não serve de desculpa a alegação de que a formalidade registral estaria excetuada pelo Provimento no 58/89 da Corregedoria Geral da Justiça (p. 193), pois já decorreu tempo mais do que razoável para a individualização das

unidades, tendo em vista que o condomínio autor foi constituído em outubro de 2011 (ps. 31/61). Além disso, nota-se que houve termo de cooperação com o Município de Guarulhos visando à regularização fundiária em 2013, com prazo previsto de cumprimento de 36 meses (ps. 219/224), o que efetivamente não ocorreu. Nessa situação de demora injustificável da CDHU, o pedido o autor, em benefício dos condôminos prejudicados com a falta de regularização formal das unidades imobiliárias, era juridicamente possível de ser pleiteado em juízo.

[...]

Tais fundamentos são suficientes para manter o acórdão recorrido e atraem a incidência, por analogia, dos óbices contidos nos enunciados n. 283 e 284, ambos da Súmula do STF.

Ante o exposto, não havendo razões para modificar a decisão recorrida, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 1.757.669 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0234937-6

Número de Origem:

1001210-52.2018.8.26.0224 10012105220188260224

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

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro FRANCISCO FALCÃO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES

Secretário

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU

ADVOGADOS : RENATA PRADA E OUTRO(S) - SP198291
JOÃO ANTÔNIO BUENO E SOUZA - SP166291
DOUGLAS TADEU CORONADO BOGAZ - SP146005

AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL TOCANTINS

ADVOGADO : GUSTAVO BASSETTO - SP369101

ASSUNTO : DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - ORDEM URBANÍSTICA - PARCELAMENTO DO SOLO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU

ADVOGADOS : RENATA PRADA E OUTRO(S) - SP198291
JOÃO ANTÔNIO BUENO E SOUZA - SP166291
DOUGLAS TADEU CORONADO BOGAZ - SP146005

AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL TOCANTINS

ADVOGADO : GUSTAVO BASSETTO - SP369101

TERMO

A SEGUNDA 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 Humberto Martins, Herman Benjamin, Mauro Campbell Marques e Assusete Magalhães votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Mauro Campbell Marques.

Brasília, 14 de fevereiro de 2023