



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2303241 - BA (2023/0042187-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : FILADELFIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E
PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE : MARCELO PRADEZ DE FARIA STALLONE
AGRAVANTE : JOSE ROBERTO MARINHO
AGRAVANTE : CLOVIS EDUARDO ALVARES DE AZEVEDO MACEDO
ADVOGADOS : RENATO CAMILO PEREZ - RJ085528
MATHEUS FELIPE COUTINHO BLOISE - RJ156414
LUCA SICILIANO NAJAN - RJ209191
AGRAVADO : MARCIO LACERDA CAMPELO DE QUEIROZ
AGRAVADO : MONICA CARVALHO CAMPELO DE QUEIROZ
AGRAVADO : RAMIRO JOSE CAMPELO DE QUEIROZ JUNIOR
ADVOGADOS : HÉLIO SANTOS MENEZES JUNIOR - BA007339
CAMILA SANTOS MENEZES - BA026223
GABRIELA PAIXAO SUAREZ - BA032933
FABIANA TEIXEIRA DA SILVA - BA061091

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO PROPOSTA COM O OBJETIVO DE EXIGIR O PAGAMENTO DE PREÇO AJUSTADO EM COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISCUSSÃO QUANTO À COMPETÊNCIA. ALEGAÇÃO DE QUE A CAUSA VERSAVA SOBRE DIREITOS REAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL RECONHECIDA. AGRAVO INTERNO ALEGANDO QUE O RECURSO ESTAVA PREJUDICADO PORQUE A PARTE, APÓS DECLINAÇÃO DA COMPETÊNCIA, PEDIU A RATIFICAÇÃO DOS ATOS ANTERIORES. PEDIDO FEITO COM RESSALVAS. PREJUDICIALIDADE NÃO VERIFICADA.

1. A alegação de que o recurso especial estaria prejudicado pela prática de ato posterior incompatível com a pretensão nele deduzida não merece acolhimento.

2. Após a declinação da competência, foi requerida a ratificação dos anteriores, com ressalva, porém, da decisão afeta à competência, que,

inclusive estava afetada a julgamento de recurso especial.

3. Prejudicialidade não verificada. 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 20/02/2024 a 26/02/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, 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, 26 de fevereiro de 2024.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2303241 - BA (2023/0042187-7)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : FILADELFIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE : MARCELO PRADEZ DE FARIA STALLONE
AGRAVANTE : JOSE ROBERTO MARINHO
AGRAVANTE : CLOVIS EDUARDO ALVARES DE AZEVEDO MACEDO
ADVOGADOS : RENATO CAMILO PEREZ - RJ085528
MATHEUS FELIPE COUTINHO BLOISE - RJ156414
LUCA SICILIANO NAJAN - RJ209191
AGRAVADO : MARCIO LACERDA CAMPELO DE QUEIROZ
AGRAVADO : MONICA CARVALHO CAMPELO DE QUEIROZ
AGRAVADO : RAMIRO JOSE CAMPELO DE QUEIROZ JUNIOR
ADVOGADOS : HÉLIO SANTOS MENEZES JUNIOR - BA007339
CAMILA SANTOS MENEZES - BA026223
GABRIELA PAIXAO SUAREZ - BA032933
FABIANA TEIXEIRA DA SILVA - BA061091

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO PROPOSTA COM O OBJETIVO DE EXIGIR O PAGAMENTO DE PREÇO AJUSTADO EM COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISCUSSÃO QUANTO À COMPETÊNCIA. ALEGAÇÃO DE QUE A CAUSA VERSAVA SOBRE DIREITOS REAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL RECONHECIDA. AGRAVO INTERNO ALEGANDO QUE O RECURSO ESTAVA PREJUDICADO PORQUE A PARTE, APÓS DECLINAÇÃO DA COMPETÊNCIA, PEDIU A RATIFICAÇÃO DOS ATOS ANTERIORES. PEDIDO FEITO COM RESSALVAS. PREJUDICIALIDADE NÃO VERIFICADA.

1. A alegação de que o recurso especial estaria prejudicado pela prática de ato posterior incompatível com a pretensão nele deduzida não merece acolhimento.

2. Após a declinação da competência, foi requerida a ratificação dos anteriores, com ressalva, porém, da decisão afeta à competência, que,

inclusive estava afetada a julgamento de recurso especial.

3. Prejudicialidade não verificada. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por FILADELFIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., MARCELO PRADEZ DE FARIA STALLONE, JOSE ROBERTO MARINHO e CLOVIS EDUARDO ALVARES DE AZEVEDO MACEDO (FILADELFIA e outros) contra decisão monocrática de minha lavra, que deu provimento ao recurso especial da parte contrária MARCIO LACERDA CAMPELO DE QUEIROZ, MONICA CARVALHO CAMPELO DE QUEIROZ e RAMIRO JOSE CAMPELO DE QUEIROZ JUNIOR (MÁRCIO e outros).

Referida decisão ficou assim ementada:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO PROPOSTA COM O OBJETIVO DE EXIGIR O PAGAMENTO DE PREÇO AJUSTADO EM COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE QUE A CAUSA VERSAVA SOBRE DIREITOS REAIS TENDO EM VISTA AS CONDICIONANTES PREVISTAS NO CONTRATO PARA O PAGAMENTO DESSE PREÇO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL RECONHECIDA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (e-STJ, fl. 498)

Nas razões do presente inconformismo, defenderam que o recurso especial estaria prejudicado, porque, depois de sua propositura, MÁRCIO e outros se manifestaram em outro processo de forma incompatível com o que deduzido no apelo nobre. Segundo alegado, a pretensão recursal de que o feito tramite perante a Justiça do Estado da Bahia, não seria compatível com a manifestação exarada nos da Ação de Cobrança nº 0220702-43.2021.8.19.0001, em trâmite perante a 6ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro. Afirmaram que após o julgamento do agravo de instrumento pelo TJBA, os autos da ação de cobrança foram remetidos para a Justiça fluminense e, após intimados, MÁRCIO e outros pediram a ratificação dos atos praticados anteriormente junto à 2ª Vara Cível e Comercial de Valença-BA. Isso, segundo alegado, se revelaria incompatível com a pretensão de que o feito tramitasse perante a Justiça da Bahia.

Em sua impugnação, MÁRCIO e outro esclareceram que pediram de fato a ratificação dos atos praticados anteriormente, ressalvado, no entanto, a questão relativa à competência que, inclusive, estava afetada ao julgamento de recurso especial sem efeito suspensivo.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não colhe êxito.

Consta dos autos que MÁRCIO e outros promoveram ação de cobrança de saldo do preço devido pela venda de imóvel rural situado na Ilha de Boipeba, Município de Cairu-BA, em desfavor de FILADELFIA e outros.

Referida demanda foi distribuída à 2ª Vara Cível e Comercial de Valença-BA (Processo n.º 0500526-28.2018. 8.05.0271).

Os demandados, FILADELFIA e outros, suscitaram preliminar de incompetência, alegando que a matéria versava sobre direito pessoal, e não real, não se justificando, por isso, a competência do foro da situação do imóvel.

Essa preliminar foi acolhida em primeiro grau de jurisdição.

MÁRCIO e outros interpuseram agravo de instrumento que foi desprovido pelo TJBA em acórdão assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO. JULGAMENTO DOMÉRITO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. DIREITO PESSOAL. INAPLICABILIDADE DO ART. 47, CPC. COMPETÊNCIA TERRITORIAL. DOMICÍLIO DO RÉU. ART. 46 DO CPC. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

Resta prejudicada a análise do agravo interno interposto em razão do julgamento do mérito do agravo de instrumento.

A demanda versa sobre direito pessoal e não real, não se aplicando, assim, a regra inserta no art. 47 do CPC.

O contrato de compra e venda garante ao promissário comprador um direito pessoal sobre o imóvel, situação que atrai a competência territorial, de ordem relativa, do foro do domicílio do réu, nos termos do art. 46 do CPC, admitindo-se, ainda, prorrogação ou derrogação por vontade das partes. No entanto, a flexibilização da competência relativa é fixada no momento da propositura da demanda, nos termos do art. 43 do CPC, o que não foi observado pelos agravantes, que ajuizaram a ação na Comarca de Valença/Ba, e quando intimados acerca da preliminar de incompetência arguida pelos agravados, mantiveram-se silentes, ocorrendo, portanto, a preclusão consumativa. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (e-STJ, fls. 319/320)

Irresignados, MÁRCIO e outros interpuseram recurso especial com base no art. 105, III, alínea a, da CF, alegando ofensa aos arts. (1) 489 e 1.022 do CPC, porque o TJBA afirmou que a lide posta em causa envolvia apenas direitos pessoais, e não reais, sem observar que (1.a) a exigibilidade do preço ajustado estava condicionada a retirada dos posseiros que ocupavam parte do imóvel; (1.b) o registro da escritura

pública de compra e venda do imóvel estava condicionado à obtenção de aforamento da área perante a SPU - Secretaria do Patrimônio da União; e (1.c) pendia sobre a área negociada escrituras públicas de cessão de direitos possessórios; (2) 47 e 53, III, do CPC e 328 do CC/02, pois a competência para processar e julgar o feito seria do foro da situação do imóvel, mesmo tendo a ação sido proposta apenas para exigir o pagamento integral do preço ajustado; e, em caráter subsidiário, (3) 46, §§ 1º e 4º, do CPC, pois, havendo dois réus, seria possível escolher entre o foro do domicílio de qualquer deles e as instâncias de origem não permitiam essa escolha.

O apelo nobre, conforme relatado, foi provido por decisão de minha lavra que acolheu a alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

Nas razões do presente agravo interno, não se discute o mérito dessa decisão monocrática.

Apenas se afirma que o apelo nobre estaria prejudicado, porque depois de declinada a competência para a Justiça do Rio de Janeiro, MÁRCIO e outros pediam a ratificação dos atos praticados junto à 2ª Vara Cível e Comercial de Valença-BA, o que seria incompatível com a pretensão de restituição do feito à Justiça da Bahia.

Porém, conforme esclarecido pela impugnação ao agravo interno, o pedido de ratificação de atos não foi irrestrito. Ao contrário, ficou ressalvado, de forma expressa, a questão relativa à competência, inclusive porque estava sob julgamento em âmbito de recurso especial.

Confira-se, a propósito, a manifestação havida nos autos da Ação de Cobrança n.º 0220702-43.2021.8.19.0001, em trâmite perante a 6º Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro:

Nesse sentido, entendem os Autores que os atos praticados no MM Juízo da 2ª Vara de Valença/BA podem ser aproveitados, com exceção: (i) da decisão de fls. 284//254, que é objeto de recurso junto ao TJ/BA (atualmente aguardando admissibilidade do REsp interposto nos autos do Agravo de Instrumento nº 8018731-29.2019.805.0000, não dotado de efeito suspensivo; e (ii) da Audiência para fixação dos pontos controvertidos, realizada em 19/3/2019 (fls. 228/237), uma vez antes essa definição é indispensável haver deliberação judicial acerca de questão prejudicial a todos os demais temas abordados. (e-STJ, fl. 532)

Impossível falar, assim, em ato posterior contrário à pretensão deduzida no recurso especial.

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

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.303.241 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0042187-7

Número de Origem:

05005262820188050271 5005262820188050271 80187312920198050000

Sessão Virtual de 20/02/2024 a 26/02/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARCIO LACERDA CAMPELO DE QUEIROZ

AGRAVANTE : MONICA CARVALHO CAMPELO DE QUEIROZ

AGRAVANTE : RAMIRO JOSE CAMPELO DE QUEIROZ JUNIOR

ADVOGADOS : HÉLIO SANTOS MENEZES JUNIOR - BA007339

CAMILA SANTOS MENEZES - BA026223

GABRIELA PAIXAO SUAREZ - BA032933

FABIANA TEIXEIRA DA SILVA - BA061091

AGRAVADO : FILADELFIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA

AGRAVADO : MARCELO PRADEZ DE FARIA STALLONE

AGRAVADO : JOSE ROBERTO MARINHO

AGRAVADO : CLOVIS EDUARDO ALVARES DE AZEVEDO MACEDO

ADVOGADOS : RENATO CAMILO PEREZ - RJ085528

MATHEUS FELIPE COUTINHO BLOISE - RJ156414

LUCA SICILIANO NAJAN - RJ209191

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : FILADELFIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA

AGRAVANTE : MARCELO PRADEZ DE FARIA STALLONE

AGRAVANTE : JOSE ROBERTO MARINHO

AGRAVANTE : CLOVIS EDUARDO ALVARES DE AZEVEDO MACEDO

ADVOGADOS : RENATO CAMILO PEREZ - RJ085528
MATHEUS FELIPE COUTINHO BLOISE - RJ156414
LUCA SICILIANO NAJAN - RJ209191
AGRAVADO : MARCIO LACERDA CAMPELO DE QUEIROZ
AGRAVADO : MONICA CARVALHO CAMPELO DE QUEIROZ
AGRAVADO : RAMIRO JOSE CAMPELO DE QUEIROZ JUNIOR
ADVOGADOS : HÉLIO SANTOS MENEZES JUNIOR - BA007339
CAMILA SANTOS MENEZES - BA026223
GABRIELA PAIXAO SUAREZ - BA032933
FABIANA TEIXEIRA DA SILVA - BA061091

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/02/2024 a 26 /02/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, 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, 27 de fevereiro de 2024