



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2308634 - MG (2023/0055835-4)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : MARCOS LUIZ COELHO MOREIRA
AGRAVANTE : CIBELE MARIA MARINHO MAROTTA MOREIRA
ADVOGADOS : ELPIDIO DONIZETTI NUNES - MG045290
ANA CAROLINE CAMPOS CAVALIERE - MG159728
TATIANE ALBUQUERQUE DE OLIVEIRA NUNES DONIZETTI - MG148912
AGRAVADO : AGOSTINHO DE CARVALHO
AGRAVADO : EVA COELHO DE CARVALHO
AGRAVADO : JOSEFINO JOSE COELHO
AGRAVADO : IRANI DE OLIVEIRA COELHO
ADVOGADOS : CAETANO RODRIGUES NETO - MG053726
MARCIA AUGUSTA PASTORINI - MG052462

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. NULIDADE PROCESSUAL. PRECLUSÃO. SÚMULA 283/STF. CERCEAMENTO DE DEFESA. PRESCINDIBILIDADE DE MEIO PROBATÓRIO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DECADÊNCIA. DEPÓSITO INTEGRAL NÃO REALIZADO. SÚMULA 283/STF.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
2. Para o exercício do direito de preferência previsto no artigo 504 do Código Civil o condômino preterido deve ajuizar a demanda e realizar o depósito integral do preço no prazo decadencial de 180 (cento e oitenta) dias.
3. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter a conclusão do acórdão recorrido inviabiliza o conhecimento do recurso especial, atraindo a aplicação do óbice da Súmula 283/STF.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/04/2024 a 29/04/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 29 de abril de 2024.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2308634 - MG (2023/0055835-4)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : MARCOS LUIZ COELHO MOREIRA
AGRAVANTE : CIBELE MARIA MARINHO MAROTTA MOREIRA
ADVOGADOS : ELPIDIO DONIZETTI NUNES - MG045290
ANA CAROLINE CAMPOS CAVALIERE - MG159728
TATIANE ALBUQUERQUE DE OLIVEIRA NUNES DONIZETTI - MG148912
AGRAVADO : AGOSTINHO DE CARVALHO
AGRAVADO : EVA COELHO DE CARVALHO
AGRAVADO : JOSEFINO JOSE COELHO
AGRAVADO : IRANI DE OLIVEIRA COELHO
ADVOGADOS : CAETANO RODRIGUES NETO - MG053726
MARCIA AUGUSTA PASTORINI - MG052462

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. NULIDADE PROCESSUAL. PRECLUSÃO. SÚMULA 283/STF. CERCEAMENTO DE DEFESA. PRESCINDIBILIDADE DE MEIO PROBATÓRIO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DECADÊNCIA. DEPÓSITO INTEGRAL NÃO REALIZADO. SÚMULA 283/STF.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
2. Para o exercício do direito de preferência previsto no artigo 504 do Código Civil o condômino preterido deve ajuizar a demanda e realizar o depósito integral do preço no prazo decadencial de 180 (cento e oitenta) dias.
3. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter a conclusão do acórdão recorrido inviabiliza o conhecimento do recurso especial, atraindo a aplicação do óbice da Súmula 283/STF.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto em face da decisão que deu parcial provimento ao recurso especial, a fim de afastar a multa imposta em sede de embargos de declaração, em prol dos ora agravantes.

O recurso especial foi interposto em face de acórdão com a seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL – PRELIMINAR DE NULIDADE E CERCEAMENTO DE DEFESA – PRELIMINARES REJEITADAS - DIREITO DE PREFERÊNCIA – ARTIGO 504 DO CÓDIGO CIVIL – DECADÊNCIA – DANOS MORAIS. Nos termos do art. 278 do CPC, a nulidade dos atos deve ser alegada na primeira oportunidade em que couber à parte falar nos autos, sob pena de preclusão. O juiz é o destinatário das provas, cabendo a ele sua valoração e o exame da conveniência em sua produção. Para o exercício do direito de preferência previsto no artigo 504 do Código Civil o condômino preterido deve ajuizar a demanda e realizar o depósito integral do preço no prazo decadencial de 180 (cento e oitenta) dias. Para que se possa cogitar do dever de reparação por danos morais, imprescindível a demonstração de mácula a algum atributo personalíssimo do indivíduo, não se prestando o instituto para compensação pecuniária de meros dissabores, inerentes à própria vida em comunidade.

Nas razões do especial, os aqui agravante apontou violação dos arts. 293, 369 e 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil; e 504 do Código Civil; bem como divergência jurisprudencial.

Em suas razões, os agravantes sustentam não haver falar na incidência do óbice da Súmula 283/STF, pois o acórdão recorrido, quando apontou a preclusão da tese de intempestividade da impugnação ao valor da causa, fê-lo a título de *obiter dictum*, não cabendo impugnação.

No que diz respeito ao cerceamento de defesa, defendem o afastamento do óbice da Súmula 7/STJ, sob o argumento de que, se o Tribunal de origem julgou prescindível a produção de prova oral e a quebra de sigilo bancário, não poderia julgar o pedido improcedente por ausência de provas.

Afirmam que não depositou o valor referente à alienação do bem, "pois esse valor não corresponde ao valor da compra e venda do imóvel, mas sim valor inflacionado justamente para impedir que os Recorrentes e outros vizinhos exerçam o direito de preferência". Assim, alegam não ter incidência o óbice da Súmula 283 do STF, dado que o recurso especial esclarece a ausência de depósito nos capítulos atinentes à suposta simulação.

Por fim, argumentam que "a Súmula 83/STJ não se aplica ao caso em apreço, vez que não há jurisprudência desse STJ no tocante ao termo inicial do prazo decadencial previsto no art. 504 do CC [...]. Não é prudente e nem democrático requerer que o proprietário, a cada 180 (cento e oitenta) dias, requeira a certidão de registro do imóvel do seu vizinho no Ofício de Registro de Imóveis onde se situam as respectivas matrículas para que nunca tenha o seu direito de preferência decaído".

Sem impugnação, conforme certidões nas fls. 857-860.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não prospera.

Rememoro que, na origem, os ora agravantes ajuizaram "ação ordinária de exercício de direito de preferência c/c dano moral" em face dos agravados, sustentando, em suma, a alienação de imóvel em condomínio a terceiro, em desrespeito ao direito de preferência.

Em primeiro grau, foi acolhida preliminar de impugnação do valor da causa e de decadência do direito de preferência. Além disso, o pedido de danos morais foi julgado improcedente.

O Tribunal de origem, confirmando a sentença, entendeu que: (i) os autores deixaram de questionar a impugnação ao valor da causa, a atrair a preclusão da tese de nulidade; (ii) não havia falar em cerceamento de defesa, pois "o feito prescindia da produção de provas orais e quebra de sigilo bancário para sua correta apreciação"; e (iii) os autores decaíram em seu direito, pois apenas buscaram exercitar o direito de preferência um ano e onze meses após o registro da alienação do bem em cartório, além de não terem realizado o depósito integral do valor correspondente.

Nas razões do presente recurso, os agravantes reiteram que o Juízo de primeiro grau acolheu impugnação ao valor da causa apresentada de forma intempestiva pelos ora agravados, destacando que o Tribunal de origem, apenas a título de *obiter dictum*, teria entendido pela preclusão da faculdade de apontar essa nulidade, razão pela qual esse fundamento careceria de impugnação específica, no especial.

Sem razão, no entanto, dado que o acórdão recorrido, de forma fundamentada, assentou que "os apelantes se manifestaram quando os réus aviaram a impugnação, quedando-se inerte quanto a alegada intempestividade. Assim, alegar que a impugnação não poderia ser conhecida em razão da intempestividade, caracteriza preclusão lógica".

Ou seja, foi a preclusão lógica o fundamento para não conhecer do argumento dos agravantes. Assim, como apontado na decisão agravada, se esse fundamento não foi impugnado pelas razões do recurso especial, é aplicável o óbice da Súmula 283/STF, o qual segue mantido.

Os agravantes também alegam que o exame do alegado cerceamento de defesa prescindiria de reexame do arcabouço fático-probatório, em razão do não acolhimento do pedido de quebra de sigilo, o qual seria imprescindível para demonstrar a suposta simulação cometida pelos agravados.

Sobre a matéria, colho do acórdão recorrido os seguintes trechos:

No caso controvertido, os elementos de prova coligidos aos autos foram suficientes para embasar a formação do livre convencimento motivado, pois que o feito prescindia da produção de provas orais e quebra de sigilo bancário para sua

correta apreciação.

[...]

Importante salientar, ainda, que os apelantes não defenderam de forma séria a ocorrência de simulação, sendo certo que quanto ao recolhimento a menor de imposto os autores não possuem legitimidade para alegá-lo, pois é de interesse apenas do Estado.

Embora os agravantes busquem rediscutir as conclusões do acórdão recorrido quanto à necessidade da quebra de sigilo, a jurisprudência desta Corte Superior já sedimentou seu posicionamento no sentido de que as instâncias de origem são soberanas na presidência do processo e no exame quanto à imprescindibilidade de determinada prova, sendo inviável o seu reexame em sede de recurso especial, conforme prevê o enunciado da Súmula 7/STJ.

Além do mais, verifica-se que o fundamento segundo o qual os agravantes não teriam interesse e legitimidade em demonstrar o recolhimento a menor dos impostos não foi impugnado nas razões do especial, a atrair, novamente, o óbice da Súmula 283/STF.

Por fim, especificamente em relação ao exercício do direito de defesa, assim se manifestou o Tribunal estadual:

Narram os autos que os demandantes teriam sido preteridos pela alienação de parte de bem imóvel sem concessão de oportunidade para o exercício do direito de preferência.

Ocorre que a alienação ocorreu em maio de 2018, através de registro no Cartório de Imóveis, ato que confere ampla publicidade ao negócio jurídico, e o ajuizamento desta ação somente ocorreu em abril de 2020.

[...]

Ademais, verifica-se que até a presente data não houve o depósito integral dos valores referentes à alienação do bem (R\$ 417.000,00).

Em síntese, quase dois anos após a alienação do bem, os agravantes ajuizaram a ação que originou a presente demanda, sem ao menos depositar os valores correspondentes ao preço da venda.

As alegações trazidas em agravo interno, no sentido de que a ausência de depósito se justificaria diante da alegação de simulação do preço, não se coadunam com as conclusões do acórdão recorrido, segundo o qual essa acusação não foi fundamentada de forma séria pelos agravantes ao longo da demanda.

No mais, a ausência de depósito, como dito na decisão impugnada, não foi devidamente impugnada nas razões do especial, embora seja autônoma e suficiente à manutenção do acórdão recorrido.

Tal fundamentação é autônoma e suficiente à manutenção do acórdão recorrido, o que atrai, na hipótese, a incidência da Súmula 283/STF.

Aliás, a ausência de depósito torna prejudicada a análise dos argumentos dos agravantes quanto à suposta incorreção do termo inicial do prazo decadencial para

exercício do direito de preferência. Com efeito, ainda que se adotasse a data da ciência do condômino lesado, como defendem os agravantes, é certo que, se até a presente data eles deixaram de depositar o valor devido, o direito inegavelmente teria decaído.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.308.634 / MG

Número Registro: 2023/0055835-4

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

10000205978604001 10000205978604002 10000205978604003 10000205978604004 10000205978604005
50002655420208130558

Sessão Virtual de 23/04/2024 a 29/04/2024

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARCOS LUIZ COELHO MOREIRA

AGRAVANTE : CIBELE MARIA MARINHO MAROTTA MOREIRA

ADVOGADOS : ELPIDIO DONIZETTI NUNES - MG045290

ANA CAROLINE CAMPOS CAVALIERE - MG159728

TATIANE ALBUQUERQUE DE OLIVEIRA NUNES DONIZETTI - MG148912

AGRAVADO : AGOSTINHO DE CARVALHO

AGRAVADO : EVA COELHO DE CARVALHO

AGRAVADO : JOSEFINO JOSE COELHO

AGRAVADO : IRANI DE OLIVEIRA COELHO

ADVOGADOS : CAETANO RODRIGUES NETO - MG053726

MARCIA AUGUSTA PASTORINI - MG052462

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARCOS LUIZ COELHO MOREIRA

AGRAVANTE : CIBELE MARIA MARINHO MAROTTA MOREIRA

ADVOGADOS : ELPIDIO DONIZETTI NUNES - MG045290

ANA CAROLINE CAMPOS CAVALIERE - MG159728

TATIANE ALBUQUERQUE DE OLIVEIRA NUNES DONIZETTI - MG148912

AGRAVADO : AGOSTINHO DE CARVALHO

AGRAVADO : EVA COELHO DE CARVALHO
AGRAVADO : JOSEFINO JOSE COELHO
AGRAVADO : IRANI DE OLIVEIRA COELHO
ADVOGADOS : CAETANO RODRIGUES NETO - MG053726
MARCIA AUGUSTA PASTORINI - MG052462

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/04/2024 a 29/04/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 30 de abril de 2024