AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2645670 - SP (2024/0166343-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	MARCOS DONIZETE SELANI
AGRAVANTE	:	ANDRE JORGE MASSI
AGRAVANTE	:	VANESSA RODRIGUES FIGUEIREDO MASSI
AGRAVANTE	:	VANIA BARBOSA DE FREITAS SELANI
ADVOGADO	:	JULIO CESAR GIOSSI BRAULIO - SP115993
AGRAVADO	:	ANGELO HENRIQUE PILOTTO
AGRAVADO	:	ANA ROSA MATOS GALDIANO
ADVOGADOS	:	PEDRO CARLOS DE PAULA FONTES - SP108110
		FABRICIO LUIS PIZZO - SP184678

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. JUÍZO PRÉVIO DE ADMISSIBILIDADE. NÃO ADMISSÃO. AGRAVO. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS. OCORRÊNCIA. RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. REANÁLISE DE FATOS, PROVAS E INSTRUMENTOS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. EMBARGOS PROTELATÓRIOS. INTUITO DE PREQUESTIONAMENTO. MULTA. AFASTAMENTO.

1. A parte recorrente realizou a impugnação específica dos fundamentos de inadmissibilidade do recurso especial. Reconsideração da v. decisão da Presidência desta Corte Superior.

2. Não há violação do art. 1.022 do CPC quando o Tribunal aprecia a controvérsia de forma completa e devidamente fundamentada, não incorrendo em omissão, contradição ou obscuridade.

3. A modificação do entendimento lançado no acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, assim como a interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ. Caso concreto em que o Tribunal *a quo* estabeleceu a indivisibilidade da área, objeto do litígio, em relação à área maior, a que pertence, por ter tamanho inferior à fração mínima de parcelamento e ao módulo rural.

4. A oposição de embargos de declaração, com nítido fim de prequestionamento, não possui caráter protelatório, não ensejando a aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC, nos termos da Súmula 98 do STJ.

5. É inadmissível o inconformismo por deficiência na fundamentação quando as razões do recurso estão dissociadas do decidido no acórdão recorrido. Aplicação da Súmula 284 do STF, por analogia.

6. A admissibilidade do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional exige, para a correta demonstração da divergência jurisprudencial, o cotejo analítico dos julgados confrontados, expondo-se as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos, a fim de demonstrar a

Documento eletrônico VDA45843743 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 25/02/2025 16:09:04
Publicação no DJEN/CNJ de 27/02/2025. Código de Controle do Documento: f8b177ce-72bb-411c-b767-d8034b593951

similitude fática entre o acórdão impugnado e o paradigma, bem como a existência de soluções jurídicas díspares, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, o que não ocorreu no caso.
7. Agravo interno provido, para conhecer do recurso especial em parte e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento, para afastar a multa pela oposição de embargos de declaração com intuito de prequestionamento.

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 18/02/2025 a 24/02/2025, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 25 de fevereiro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA45843743 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 25/02/2025 16:09:04
Publicação no DJEN/CNJ de 27/02/2025. Código de Controle do Documento: f8b177ce-72bb-411c-b767-d8034b593951

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2645670 - SP (2024/0166343-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	MARCOS DONIZETE SELANI
AGRAVANTE	:	ANDRE JORGE MASSI
AGRAVANTE	:	VANESSA RODRIGUES FIGUEIREDO MASSI
AGRAVANTE	:	VANIA BARBOSA DE FREITAS SELANI
ADVOGADO	:	JULIO CESAR GIOSSI BRAULIO - SP115993
AGRAVADO	:	ANGELO HENRIQUE PILOTTO
AGRAVADO	:	ANA ROSA MATOS GALDIANO
ADVOGADOS	:	PEDRO CARLOS DE PAULA FONTES - SP108110
		FABRICIO LUIS PIZZO - SP184678

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. JUÍZO PRÉVIO DE ADMISSIBILIDADE. NÃO ADMISSÃO. AGRAVO. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS. OCORRÊNCIA. RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. REANÁLISE DE FATOS, PROVAS E INSTRUMENTOS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. EMBARGOS PROTELATÓRIOS. INTUITO DE PREQUESTIONAMENTO. MULTA. AFASTAMENTO.

1. A parte recorrente realizou a impugnação específica dos fundamentos de inadmissibilidade do recurso especial. Reconsideração da v. decisão da Presidência desta Corte Superior.
2. Não há violação do art. 1.022 do CPC quando o Tribunal aprecia a controvérsia de forma completa e devidamente fundamentada, não incorrendo em omissão, contradição ou obscuridade.
3. A modificação do entendimento lançado no acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, assim como a interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ. Caso concreto em que o Tribunal *a quo* estabeleceu a indivisibilidade da área, objeto do litígio, em relação à área maior, a que pertence, por ter tamanho inferior à fração mínima de parcelamento e ao módulo rural.
4. A oposição de embargos de declaração, com nítido fim de prequestionamento, não possui caráter protelatório, não ensejando a aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC, nos termos da Súmula 98 do STJ.
5. É inadmissível o inconformismo por deficiência na fundamentação quando as razões do recurso estão dissociadas do decidido no acórdão recorrido. Aplicação da Súmula 284 do STF, por analogia.
6. A admissibilidade do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional exige, para a correta demonstração da divergência jurisprudencial, o cotejo analítico dos julgados confrontados, expondo-se as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos, a fim de demonstrar a

Documento eletrônico VDA45639437 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/02/2025 22:40:50
Código de Controle do Documento: f1b5231b-5930-46d5-9a4b-e183f3b976dd

similitude fática entre o acórdão impugnado e o paradigma, bem como a existência de soluções jurídicas díspares, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, o que não ocorreu no caso.
7. Agravo interno provido, para conhecer do recurso especial em parte e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento, para afastar a multa pela oposição de embargos de declaração com intuito de prequestionamento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno de MARCOS DONIZETE SELANI e OUTROS contra decisão monocrática da r. Presidência do Superior Tribunal de Justiça, que não conheceu do agravo em recurso especial (e-STJ, fls. 802-803).

A decisão impugnada teve por motivação a incidência da Súmula n.º 182/STJ ("*É inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada*"), em razão da ausência de impugnação dos seguintes fundamentos, que fizeram parte do juízo prévio de admissibilidade de seu recurso especial, emitido pelo Tribunal *a quo*: (i) a incidência da Súmula 7/STJ; (ii) a ausência de cotejo analítico, em decorrência da alegação de dissídio jurisprudencial; além da (iii) ausência de afronta a dispositivo legal, por parte da decisão combatida por meio do recurso especial.

Em seu agravo interno (e-STJ, fls. 807-819), os recorrentes alegam ter superado os óbices apontados, pois teriam impugnado especificamente tais fundamentos em seu agravo em recurso especial.

O recurso especial interposto pelos ora recorrentes voltou-se a combater acórdão prolatado pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 721):

> "*AÇÃO PARA ASSEGURAR EXERCÍCIO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA – ALIENAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO – CONDÔMINO PRETERIDO – INCIDÊNCIA DO ARTIGO 504 DO CÓDIGO CIVIL – Restou incontroverso nos autos que o bem imóvel não foi objeto de regular demarcação, nos termos da lei, razão pela qual o condomínio que existia entre os autores e os primeiros requeridos ainda permanecia quando estes alienaram a fração ideal que lhes pertencia aos últimos requeridos, sem qualquer comunicação aos requerentes. Por conseguinte, necessário se assegurar o exercício do direito de preferência aos autores preteridos, nos termos do artigo 504 do Código Civil – Sentença mantida – Recurso desprovido.*"

Os embargos de declaração opostos pelos ora recorrentes foram rejeitados, com imposição de multa (e-STJ, fls. 736-741).

Em seu recurso especial (e-STJ, fls. 744-755), além de dissídio jurisprudencial, a parte recorrente alega violação dos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(i) art. 1.022, II e III, do CPC, porque, opostos embargos de declaração, foram rejeitados, de tal modo que a decisão teria deixado de ponderar a totalidade das provas presentes nos autos e, nela, permaneceria a omissão acerca de fatos e argumentos imprescindíveis à solução da lide, pois que apontam à existência de condomínio pro diviso;

Documento eletrônico VDA45639437 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/02/2025 22:40:50
Código de Controle do Documento: f1b5231b-5930-46d5-9a4b-e183f3b976dd

(ii) art. 8º, *caput*, da Lei n.º 5868/72, porque o imóvel vendido tem área superior à fração mínima de parcelamento do solo;

(iii) art. 1.026, § 2º, do CPC, pois os embargos não foram protelatórios, uma vez que teriam sido simplesmente usados os recursos ordinariamente cabíveis;

(iv) art. 389 do CPC, em vista da ausência de reconhecimento da confissão, que teria feito o autor da demanda.

Pede-se, tão somente, a reforma do julgado.

Contrarrazões às fls. 761-766 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

1. A decisão impugnada teve por fundamento a incidência da Súmula n.º 182/STJ, porque, em seu agravo em recurso especial, os recorrentes teriam deixado de se manifestar acerca de fundamentos expressos no juízo prévio de admissibilidade, a saber, de incidência da Súmula n.º 7/STJ, de ausência de afronta a dispositivo legal e de ausência de cotejo analítico, motivo pelo qual não se conheceu do agravo.

Todavia, confere-se da leitura do agravo a existência de trechos específicos a combater a incidência da Súmula n.º 7/STJ ao caso (e-STJ, fl. 775) e a apontar a realização de cotejo analítico (fl. 782). Quanto à afronta a dispositivos legais, o assunto também é retomado na peça recursal, reforçando-se a argumentação disposta no recurso especial.

Deste modo, a decisão deve ser reformada para o conhecimento do agravo e consequente análise do recurso especial.

2. Em seu apelo nobre, os recorrentes alegam violação do art. 1.022, II e III, do CPC, porque, opostos embargos de declaração, foram rejeitados, de tal modo que a decisão teria deixado de ponderar a totalidade das provas presentes nos autos e, nela, permaneceria a omissão acerca de fatos e argumentos imprescindíveis à solução da lide, pois apontam a existência de condomínio *pro diviso*.

Verifica-se que, não obstante ter sido apontada violação ao art. 1.022 do CPC, com descrição específica das violações apontadas, não houve pedido de anulação do acórdão que apreciou os embargos de declaração opostos na origem.

Nesse contexto, "[o] *entendimento do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que os pedidos formulados pelas partes devem ser analisados a partir de uma interpretação lógico-sistemática, de forma a extrair da peça processual, inclusive dos recursos, a sua real pretensão*" (AgInt no AREsp n. 1.633.597/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 26/6/2024). Assim, em tendo sido indicada a violação ao artigo e bem detalhada a argumentação de sua ofensa na peça recursal, é mister conhecer do recurso no ponto.

Os recorrentes apontam violação do art. 1.022, II e III, do CPC sob o argumento de

Documento eletrônico VDA45639437 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/02/2025 22:40:50
Código de Controle do Documento: f1b5231b-5930-46d5-9a4b-e183f3b976dd

que: (i) houve o reconhecimento de uma divisão amigável, com confissão de um dos autores da demanda, em depoimento pessoal prestado em juízo, o que não teria sido considerado para a decisão; (ii) a decisão teria desconsiderado que o condomínio é *pro diviso*, pois já estaria de longa data dividido de fato, o que teria contado com reconhecimento expresso do autor; (iii) a decisão seria, ainda, omissa, ao não considerar a existência de confissão do autor e de prova testemunhal (depoimento prestado pelo cartorário que lavrou a escritura), que demonstrariam o conhecimento prévio dos autores acerca da lavratura da escritura de compra e venda, objeto da demanda.

Em relação aos primeiros dois pontos, verifica-se que a decisão impugnada não deixou de reconhecer a existência de uma divisão amigável, disposta, inclusive, em instrumento particular, confeccionado entre as partes, e que vinha sendo praticada. Pelo contrário, levou-a em consideração, tendo feito referências expressas.

Todavia, a decisão ponderou as provas com pesos diferentes do que gostariam os recorrentes, ao firmar a existência de discrepâncias entre a área vendida, conforme enunciada na escritura de compra e venda, e a área dividida entre os condôminos, conforme descrita no documento que criaram. Ademais, conforme consta, a divisão realizada entre os condôminos faz com que a área dos recorrentes seja composta por dois espaços não contíguos, cada qual menor que a fração mínima de parcelamento do solo, de tal modo que o condomínio foi considerado *pro indiviso*.

Assim, lê-se na manifestação do Tribunal de origem (e-STJ, fls. 723-727):

> "*Regularmente citados, os requeridos apresentaram contestação (fls. 82/92), na qual alegaram que os autores faltaram com a verdade ao afirmaram que possuem o imóvel em condomínio, porquanto* ***o imóvel já está fisicamente dividido desde 01 de junho de 2004*** *(01/06/2004), portanto, há mais de 12 (doze) anos, que, inclusive, foi* ***objeto do conhecimento e anuência*** *do autor,* ***desde a data da assinatura do incontroverso documento juntado aos autos pelos próprios autores às fls. 26/27****. Aduzem que, naquela ocasião, foi destacada de área maior do imóvel a área de 00,80,00 hectares, e que foi devidamente delimitada e demarcada no imóvel, ocasião em que ficou ainda delimitada e demarcada a área, possuída exclusivamente por Marcos Donizete Selani. Sendo assim, afirmam que 'o imóvel objeto de alienação, no caso dos presentes autos não está em condomínio, não podendo os autores reclamarem o direito de preferência, inexistente qualquer prejuízo com a alienação, devendo a ação ser julgada improcedente'.*
> *(...)*
> *Determinada a produção do laudo pericial (fls. 304/348), assim se manifestou o 'expert':*
> *(...)*
> *Portanto verifica-se que no item d) ESCRITURA DE VENDA E COMPRA, QUE FAZEM MARCOS DONIZETE SELANI E SUA ESPOSA a ANDRÉ JORGE MASSI, datada de 14/10/2015, que a informação de que, uma vez que ditas partes ideais correspondem a uma gleba equivalente a 1,3128 alqueires, ou seja, 3,177 ha, localizada no polígono com frente para o Rio Grande, tendo à direita a gleba sede do imóvel, à esquerda gleba do condômino majoritário e ao fundo gleba de 'pivot' central, todas áreas do remanescente mantidas e exploradas pelo condômino majoritário Ângelo Henrique Pilotto,*

Documento eletrônico VDA45639437 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/02/2025 22:40:50
Código de Controle do Documento: f1b5231b-5930-46d5-9a4b-e183f3b976dd

> *não condiz com a* ***ESCRITURA DE DIVISÃO AMIGÁVEL, QUE ENTRE SI FAZEM ANTÔNIO CLAUDIO PILOTTO, SUA ESPOSA E OUTROS do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Ituverava – Cartório Fábio Bombig (datada de 19/10/2005****), pois na Escritura de Divisão,* ***a parte ideal de 8,569% dos condôminos MARCOS DONIZETE SELANI e sua esposa VANIA BARBOSA DE FREITAS SELANI****, na futura divisão entre eles,* ***corresponderá a uma área de 3,1771 ha****, ou seja 31.771,00 m2, onde já mantem posse e exploração,* ***a ser tirada em duas glebas*** *a saber: Uma área de 4.000,00 m2, com 50,00 m de frente para a represa e fundo para o remanescente, por 80,00 m no lado da divisa com Danilo Massi e no outro lado com o remanescente; e outra com 27.771,00 m2, com frente para a represa, distante, pelo lado esquerdo, 247,00 m da divisa com Danilo Massi, em polígono que confronta pelos lados e fundo com remanescente'*
> (...)
> *Ainda, salienta-se que o documento de fls. 26/27 em nada altera a sorte da demanda. Trata-se de um 'instrumento particular de declaração de demarcação' do imóvel que não possui efeitos jurídicos reais, isto é, não tem força demarcatória alguma, senão entre as partes, posto que não foi realizada por escritura pública devidamente registrada.*" - g.n.

Como se observa nos fundamentos do *decisum*, não se vislumbra a alegada violação do art. 1.022, II e III, do Código de Processo Civil, na medida em que se dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide.

Com efeito, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que: "*Não há ofensa aos arts. 489, § 1°, IV e VI, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, embora sem acolher a tese do insurgente*" - AgInt no REsp n. 1.748.917/RS, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024, D Je de 3/10/2024; AgInt no AgInt no AR Esp n. 2.439.601/BA, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024, D Je de 3/10/2024.

Salienta-se, ademais, que a jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que não há omissão, contradição ou obscuridade no julgado quando se resolve a controvérsia de maneira sólida e fundamentada e apenas se deixa de adotar a tese do embargante.

Quanto ao terceiro ponto, nota-se que não é capaz de infirmar a decisão, de tal modo que é desnecessária a incursão sobre o tema, com especificidade. Note-se que a ideia de que os autores teriam autorizado preposto a encaminhar ao cartório os documentos relacionados ao ITR da área em nada comprova em que contexto essa autorização foi dada. Ademais, mesmo que se admita o conhecimento acerca do negócio, isso não altera a solução do caso.

Com efeito, saber que um negócio ocorreu é diferente de ser informado de forma detalhada em respeito ao seu conteúdo jurídico e, mais ainda, de ser convidado, de boa vontade, a exercer direito de preferência. Nesse contexto, o conhecimento acerca da existência de um negócio tem o fito, tão somente, de dar início ao prazo de decadência do direito de preempção. Nesse quesito, as instâncias ordinárias foram claras em estabelecer que o prazo de 180 (cento e oitenta dias), conferido pelo art. 504 do CC, foi respeitado, a contar da celebração da compra e

Documento eletrônico VDA45639437 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/02/2025 22:40:50
Código de Controle do Documento: f1b5231b-5930-46d5-9a4b-e183f3b976dd

venda contestada.

Confira-se o seguinte trecho, extraído do acórdão que julgou a apelação, com referência expressa à decisão de primeiro grau (e-STJ, fl. 536):

> "*No mais,* ***considerando que os autores*** *depositaram o preço do negócio nos autos e* ***ingressaram com a presente ação dentro do prazo de cento e oitenta dias****, é de rigor reconhecer a aquisição da fração ideal em questão pelos autores pela preempção prevista no artigo 504 do Código Civil, (...).*" - g.n.

Frise-se que o Tribunal *a quo* não está obrigado a examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pela parte recorrente, mas tão somente as questões que pudessem infirmar a sua decisão, essenciais ao deslinde da controvérsia (AgInt no REsp n. 2.073.635/MG, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 30/9/2024, DJe de 2/10/2024; EDcl no AgInt no AREsp n. 156.220/PR, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 20/2/2018, DJe de 27/2/2018).

Dessa forma, as razões apresentadas nos embargos de declaração não evidenciam a existência de nenhum dos vícios previstos no art. 1.022 do CPC; ao revés, todas as questões foram analisadas e decididas, ainda que contrariamente à pretensão da parte embargante, o que, por si só, inviabiliza o acolhimento da tese.

3. Os recorrentes alegam ofensa ao art. 8º, *caput*, da Lei n.º 5.868/72, porque a fração ideal do imóvel vendido corresponderia a área superior à fração mínima de parcelamento do solo, de tal modo que, considerando-se a existência de uma separação exercida na prática, o condomínio junto ao titular da parcela maior da propriedade poderia ser considerado *pro diviso* e, assim, inexistiria direito de preferência na venda da fração menor.

Todavia, ao averiguar a questão, o Tribunal de Justiça confirmou a sentença, pautando-se ambos em prova pericial, concluindo-se pelo caráter *pro indiviso* da propriedade. A pericia chegou à conclusão de que a fração ideal dos vendedores está dividida em duas áreas não contíguas, cada qual com tamanho inferior, tanto ao módulo rural, quanto à fração mínima de parcelamento do solo, que regem o imóvel.

É o que se extrai dos seguintes trechos do acórdão prolatado em razão da apelação (e-STJ, fls. 535-536):

> "Ademais, **o laudo pericial atesta que**: '(...) a gleba do condômino Marcos Donizete Selani fica demarcada em 2 lugares, sendo um, margeado as águas do Rio Grande, a partir da divisa com Deise Rodrigues Massi e outros, onde existem os 2 ranchos já mencionados; e o outro, a partir da divisa da gleba de Romeu Barbosa de Freitas e sua esposa, também margeando as águas do Rio Grande, e assim vê-se que a parte do condômino Marcos é seccionada pela gleba do Sr. Romeu Barbosa de Freitas e esposa." (fls. 311), seguindo com a resposta dos quesitos: "A área pertencente a Marcos Donizete Selani é seccionada em duas partes, portanto não são contíguas. Vide da ESCRITURA DE DIVISÃO AMIGÁVEL, QUE ENTRE SI FAZEM ANTÔNIO CLAUDIO PILOTTO, SUA ESPOSA E OUTROS do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Ituverava Cartório Fábio Bombig e a planta

Documento eletrônico VDA45639437 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/02/2025 22:40:50
Código de Controle do Documento: f1b5231b-5930-46d5-9a4b-e183f3b976dd

> apresentada.' (fls. 315) e, ainda, que: **'as áreas de 4.000 m2 e 27.771,00 m2 não atingem a fração mínima de parcelamento do município de Miguelópolis que é de 3,00 hectares, conforme informações do Cartório de Registro de Miguelópolis, bem como não atinge 1 módulo rural que é de 22,00 hectares.'** (fls. 316).
> **Dessa forma, restou comprovado nos autos que a área objeto da lide é indivisível, por ser seccionada e inferior a um módulo rural, razão pela qual a presente ação merece a procedência para reconhecer que não foi respeitado o direito de preferência legalmente garantido aos autores**, declarando-se a anulação da venda ocorrida entre os réus por força da escritura lavrada no Cartório de Notas de Ituverava/SP, relativa à parte ideal equivalente a 8,569% do imóvel constante da matrícula nº 7.241 do Cartório de Registro de Imóveis de Miguelópolis/SP (fls. 11/13)" - g. n.

Deste modo, a pretensão de que se declare que a fração ideal dos recorrentes corresponde, na verdade, a uma área única dentro da propriedade, superior à fração mínima de parcelamento que, portanto, poderia ser considerada como coisa divisível, exigiria a incursão no acervo fático-probatório dos autos, para a avaliação da perícia e de mapas, além da reinterpretação da escritura de compra e venda e do documento particular de individuação das áreas de uso, assinado entre os coproprietários.

Todavia, tais providências são incompatíveis com o rito do recurso especial, atraindo-se a incidência da Súmula n.º 5/STJ ("*A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial*") e da Súmula n.º 7/STJ ("*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*"). Deste modo, a tese não pode ser conhecida.

4. Alegam os recorrentes violação do art. 1.026, § 2º, do CPC, pois os embargos não foram protelatórios, uma vez que teriam sido simplesmente usados os recursos ordinariamente cabíveis.

Ao se perscrutar o acórdão emitido pela Corte local para julgamento dos aclaratórios, observa-se que, no relatório, anota-se o pedido de prequestionamento de matérias, que fora realizado pelos embargantes, neste que foi o único recurso oposto. Verifique-se (e-STJ, fl. 737):

> "*São embargos de declaração opostos ao Acórdão de fls. 720/728, que negou provimento ao recurso de apelação interposto pelos embargantes, por votação unânime.*
> *Argumentam os embargantes que o Acórdão se mostrou omisso, pois deixou de se manifestar sobre questão relevante para o julgamento, qual seja de que o imóvel é 'pro diviso'.* ***Requer, pois, o provimento dos embargos****, para que o vício seja sanado e* ***para prequestionamento da matéria.***" - g.n.

Deste modo, o conjunto dos elementos presentes orienta a aplicação ao caso da Súmula n.º 98/STJ ("*Embargos de declaração manifestados com notório propósito de prequestionamento não têm caráter protelatório*"), a afastar a multa arbitrada, ante o intuito de prequestionamento da matéria através dos embargos de declaração.

5. Os recorrentes trazem em seu recurso especial argumentação acerca da tese de violação do art. 389 do CPC, em vista da ausência de reconhecimento da confissão, que teria feito o autor da demanda.

Documento eletrônico VDA45639437 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/02/2025 22:40:50
Código de Controle do Documento: f1b5231b-5930-46d5-9a4b-e183f3b976dd

A tese, no entanto, encontra-se dissociada aos fundamentos do acórdão, atraindo-se a incidência da Súmula n.º 284/STF ("*É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia*"), aplicada por analogia.

Com efeito, verifica-se na fundamentação do acórdão que os elementos cruciais, a sustentar a decisão, consubstanciam-se no fato de que há dois espaços diversos, que foram separados abaixo à fração ideal dos recorrentes, que são, cada qual, inferiores à fração mínima de parcelamento do município, o que não permite se considerar o objeto da compra e venda como área divisível do todo.

Ademais, o conhecimento de que uma divisão amigável existiu entre os coproprietários não deixou de ser levado em consideração, como já se demonstrou.

Deste modo, a tese não pode ser conhecida.

Cumpre salientar (*obiter dictum*), que o Juiz é o destinatário das provas e pode apreciá-las como entender, em virtude do princípio do livre convencimento motivado. Deste modo, os pesos conferidos às circunstâncias narradas e provas carreadas aos autos (tal como a circunstância que ora indicam os recorrentes) perfazem, em geral, matéria de livre apreciação para o convencimento do magistrado, que não está obrigado a decidir de certa forma perante algum elemento probatório disposto nos autos.

6. O recurso especial não comporta conhecimento por meio da alínea "c" do inciso III do art. 105 da CF, devido à ausência de cotejo analítico na peça recursal.

A hipótese prevista na alínea "c" do permissivo constitucional exige comprovação e demonstração do dissídio, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que o configure, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se tendo por suficiente nem mesmo a simples transcrição de ementas, pois não permitem evidenciar a verdadeira similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.

Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 2.131.317/DF, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 6/9/2024; DJe de 30/8/2024; REsp n. 2.096.177/BA, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 20/8/2024, DJe de 22/8/2024; AgInt no AREsp n. 2.537.144/SC, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 2/8/2024; AgInt no REsp n. 2.085.848/SP, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 22/5/2024.

Nos termos da jurisprudência consolidada deste Tribunal Superior, o *cotejo analítico* é a atividade de comparação pormenorizada, das circunstâncias fáticas e jurídicas, que deve ser feito entre a decisão impugnada e aquela tomada como paradigma, para se demonstrar, com profundidade e clareza, a similaridade específica entre os fatos e circunstâncias e a dissonância das decisões.

Documento eletrônico VDA45639437 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/02/2025 22:40:50
Código de Controle do Documento: f1b5231b-5930-46d5-9a4b-e183f3b976dd

Confira-se:

> "*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE PARTILHA - DECISÃO MONOCRÁTICA DA PRESIDÊNCIA DO STJ QUE NÃO CONHECEU DO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA DEMANDANTE.*
> *1. A ausência de indicação do dispositivo legal objeto de dissídio interpretativo caracteriza deficiência de fundamentação recursal.*
> *Incidência, por analogia, da Súmula 284/STF.*
> *2. Nos termos da Súmula 13/STJ, a divergência entre julgados do mesmo Tribunal não enseja a interposição de recurso especial.*
> ***3. A mera transcrição de ementas, desprovida da realização do necessário cotejo analítico que evidencie a similitude fática entre os arestos confrontados, mostra-se insuficiente para comprovar a divergência jurisprudencial. Precedentes.***
> *4. Agravo interno desprovido*" (AgInt no AREsp n. 2.702.961/RJ, Relator **Ministro MARCO BUZZI**, Quarta Turma, julgado em 2/12/2024, DJe de 9/12/2024) g.n.

> "*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO. VERBETE SUMULAR. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 518/STJ. JUSTIÇA GRATUITA. REQUISITOS. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRADO.*
> *1. A Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que para fins do art. 105, III, alínea 'a', da Constituição Federal, não é cabível recurso especial fundado em alegada violação de enunciado de súmula (Súmula nº 518/STJ).*
> *2. A reversão do julgado quanto ao não preenchimento dos requisitos para a concessão da justiça gratuita esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.*
> ***3. 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.***
> *4. Agravo interno não provido*" (AgInt no AREsp n. 2.640.339/SP, Relator **Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, Terceira Turma, julgado em 2/12/2024, DJe de 6/12/2024) g.n.

No caso, apesar da transcrição de alguns parágrafos do acórdão paradigma, não se encontra uma comparação pormenorizada das circunstâncias fáticas entre os julgados, não sendo possível averiguar, a título de exemplo, se no acórdão paradigma as frações discutidas seriam também menores do que a fração mínima de parcelamento do solo.

Aponte-se (*obiter dictum*) que, no presente caso, o reconhecimento de que a divisão fática operada entre os coproprietários abrange espaço maior do que a fração mínima de parcelamento do solo é pretensão que também atrairia as Súmula n.º 5 e n.º 7 do STJ.

Ademais, a incidência dos óbices sumulares supracitados impede não apenas o conhecimento do recurso pela **alínea "a",** mas também pela **alínea "c"** do permissivo constitucional, razão pela qual a divergência jurisprudencial não pode ser analisada (AgInt no REsp n. 2.081.240/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 28/2/2024).

Por esses motivos, o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional fica inviabilizado.

Documento eletrônico VDA45639437 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/02/2025 22:40:50
Código de Controle do Documento: f1b5231b-5930-46d5-9a4b-e183f3b976dd

7. Dispositivo.

Por todo exposto, dou provimento ao agravo interno para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento, tão somente para afastar a multa de 2% sobre o valor da causa, arbitrada em decorrência da oposição de embargos de declaração no Tribunal *a quo*.

É o voto.

Documento eletrônico VDA45639437 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/02/2025 22:40:50
Código de Controle do Documento: f1b5231b-5930-46d5-9a4b-e183f3b976dd

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.645.670 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0166343-3

Número de Origem:
10009248320158260352

Sessão Virtual de 18/02/2025 a 24/02/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: MARCOS DONIZETE SELANI
AGRAVANTE	: ANDRE JORGE MASSI
AGRAVANTE	: VANESSA RODRIGUES FIGUEIREDO MASSI
AGRAVANTE	: VANIA BARBOSA DE FREITAS SELANI
ADVOGADO	: JULIO CESAR GIOSSI BRAULIO - SP115993
AGRAVADO	: ANGELO HENRIQUE PILOTTO
AGRAVADO	: ANA ROSA MATOS GALDIANO
ADVOGADOS	: PEDRO CARLOS DE PAULA FONTES - SP108110 FABRICIO LUIS PIZZO - SP184678

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: MARCOS DONIZETE SELANI
AGRAVANTE	: ANDRE JORGE MASSI
AGRAVANTE	: VANESSA RODRIGUES FIGUEIREDO MASSI
AGRAVANTE	: VANIA BARBOSA DE FREITAS SELANI
ADVOGADO	: JULIO CESAR GIOSSI BRAULIO - SP115993
AGRAVADO	: ANGELO HENRIQUE PILOTTO

Documento eletrônico VDA45836165 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/02/2025 11:38:49
Código de Controle do Documento: f48cc6f6-fbf6-4e0c-b029-6c1d592e1a68

AGRAVADO : ANA ROSA MATOS GALDIANO
ADVOGADOS : PEDRO CARLOS DE PAULA FONTES - SP108110
FABRICIO LUIS PIZZO - SP184678

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/02/2025 a 24/02/2025, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 24 de fevereiro de 2025

Documento eletrônico VDA45836165 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/02/2025 11:38:49
Código de Controle do Documento: f48cc6f6-fbf6-4e0c-b029-6c1d592e1a68