



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.851.104 - SP (2017/0260598-3)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : JASMIM PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : CLITO FORNACIARI JÚNIOR E OUTRO(S) - SP040564
MANUEL PACHECO DIAS MARCELINO - SP049919
FERNANDO HELLMEISTER CLITO FORNACIARI - SP194740
RECORRENTE : PARAH PATRIMONIO IMOBILIARIO LTDA
OUTRO NOME : DIMENSÃO ESPAÇO EDUCAÇÃO E CULTURA LTDA M.E
ADVOGADOS : SÍLVIO DE SALVO VENOSA - SP022749
LEANDRO SAAD E OUTRO(S) - SP139386
MAURICIO ANTONIO COMIS DUTRA - SP139995
ADVOGADOS : GABRIELA OLIVEIRA TELLES DE VASCONCELLOS - DF023542
MARCO ANDRE RAMOS VIEIRA - DF039640
RECORRIDO : OS MESMOS

EMENTA

RECURSOS ESPECIAIS. REGISTROS PÚBLICOS. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO COM RECONVENÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC/1973. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DESMEMBRAMENTO. AVERBAÇÃO. NECESSIDADE. MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. AUSÊNCIA. REGISTRO DO TÍTULO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO. CONDIÇÃO. COAÇÃO. FALTA DE PAGAMENTO DO PREÇO. ALEGAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Os recursos especiais têm origem em três ações (ação de adjudicação compulsória, ação de anulação de negócio jurídico de compra e venda de imóvel e ação de despejo com reconvenção) julgadas em sentença única.
3. As questões controvertidas nos presentes recursos especiais podem ser assim resumidas: (i) se o acórdão recorrido padece de vício de nulidade por negativa de prestação jurisdicional; (ii) se a ausência de averbação do desdobro do imóvel prometido à venda no Registro de Imóveis é obstáculo à procedência da ação de adjudicação compulsória; (iii) se o negócio jurídico de compra e venda está viciado pela coação e (iv) se houve pagamento do preço pela venda do imóvel objeto do contrato.
4. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
5. A averbação do desmembramento do imóvel urbano, devidamente aprovado pelo Município, é formalidade que deve anteceder qualquer registro da área desmembrada.
6. A existência de imóvel registrável é condição específica da ação de adjudicação compulsória.
7. No caso dos autos, o desmembramento do terreno não foi averbado na matrícula do imóvel, condição indispensável para a procedência da ação de adjudicação compulsória.
8. A inversão das conclusões das instâncias de cognição plena - quanto às alegações de coação e de ausência de pagamento do preço - demandaria o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

reexame de matéria fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.
9. Recursos especiais não providos.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento aos recursos especiais, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze e Nancy Andrichi (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Impedidos os Srs. Ministros Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília (DF), 12 de maio de 2020(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.851.104 - SP (2017/0260598-3)
RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : JASMIM PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : CLITO FORNACIARI JÚNIOR E OUTRO(S) - SP040564
MANUEL PACHECO DIAS MARCELINO - SP049919
FERNANDO HELLMMEISTER CLITO FORNACIARI - SP194740
RECORRENTE : PARAH PATRIMONIO IMOBILIARIO LTDA
OUTRO NOME : DIMENSÃO ESPAÇO EDUCAÇÃO E CULTURA LTDA M.E
ADVOGADOS : SÍLVIO DE SALVO VENOSA - SP022749
LEANDRO SAAD E OUTRO(S) - SP139386
MAURICIO ANTONIO COMIS DUTRA - SP139995
ADVOGADA : GABRIELA OLIVEIRA TELLES DE VASCONCELLOS - DF023542
RECORRIDO : OS MESMOS

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de dois recursos especiais interpostos por JASMIM PARTICIPAÇÕES LTDA. e por DIMENSÃO ESPAÇO EDUCAÇÃO E CULTURA LTDA. M.E. (PARAH PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO LTDA.), respectivamente, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Os recursos especiais têm origem em três ações (ação de adjudicação compulsória, ação de anulação de negócio jurídico de compra e venda de imóvel e ação de despejo com reconvenção), julgadas em sentença única.

Conforme o relatório da sentença,

" (...)

JASMIM PARTICIPAÇÕES LTDA. propôs a presente AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA sob o nº 1368/04 contra DIMENSÃO - ESPAÇO EDUCAÇÃO E CULTURA LTDA. ME. (antiga denominação para PAPELARIA E TIPOGRAFIA NOSSA SENHORA DE NAZARÉ LTDA.), alegando em síntese que, através de contrato de compra e venda de 25.01.2002, adquiriu o lote, objeto da matrícula 25.818 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos-SP, o qual também se encontrava em fase de desmembramento perante a Prefeitura de Santos-SP, através do P.A nº 16.568/2002-82. Apesar de celebrado o negócio, não foi outorgada a escritura definitiva. Notificada extrajudicialmente em 29.09.2004, a ré quedou-se inerte. Em razão da omissão no cumprimento de sua obrigação, pleiteia seja o imóvel adjudicado, outorgando-lhe judicialmente a escritura definitiva. Com a petição inicial, vieram os documentos de fls. 08/34.

(...)

DIMENSÃO - ESPAÇO EDUCAÇÃO E CULTURA LTDA. ME. propôs a AÇÃO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO sob o nº 933/05 contra JASMIM PARTICIPAÇÕES LTDA. (em apenso a estes autos), alegando em síntese que, em Maio/1997 o Instituto Santista de Empreendimentos Culturais S/A foi autuado pelo Fisco Federal, cuja autuação foi lavrada pelo Auditor Fiscal do Tesouro Nacional, Sr. Rafael Meis. Diante dos fatos e, em que pese tenha apresentado o respectivo recurso administrativo, não obteve sucesso e, como não havia condições de saldar o débito tributário, o valor foi encaminhado para Procuradoria da Fazenda Nacional para inscrição na dívida ativa da União. Assim,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

aproveitando-se da situação, sabedor que a ré não possuía caixa suficiente para quitar o débito tributário, Rafael Meis, o referido auditor fiscal à época dos fatos, exigiu que lhe fossem cedidos os direitos do imóvel, descrito no instrumento particular de compra e venda que se pretende anular, argumentando que seria a única forma de anular a autuação que ele mesmo tinha realizado e evitar as futuras autuações. Por essa razão e diante de todo o sofrimento imposto pelo mencionado auditor, o contrato de compra e venda de imóvel foi lavrado em 25/01/2002, tendo de um lado a vendedora-autora (proprietária do imóvel de maiores proporções) e do outro a compradora-ré Jasmim, esta figurando como imposição do auditor para se lavar o referido instrumento, frisando-se que a mulher de Rafael Meis, Alzira Tinen Lores, é a sócia majoritária da ré. Ressaltou, ainda, que no ano de 2004, por intermédio de alteração societária da empresa Jasmim, o referido auditor Rafael tornou-se sócio controlador da empresa. Não bastasse, a ré, manipulada pelo Sr. Rafael, a fim de criar elementos que dessem características de legitimidade à situação, elaborou contrato aditivo de locação cuja autora figurava como locatária, visto que jamais perdeu a posse direta do referido imóvel, tendo, inclusive, opção de recomprá-lo. Ressalta que referida cláusula de 'recompra' foi incluída no aditivo, com o fim de garantir as 'promessas' realizadas pelo dito auditor posto que se não fossem cumpridas (anulação da autuação, que de fato não ocorreu), seria uma maneira de minimizar a gravidade das exigências e o imóvel seria devolvido ao proprietário originário.

Em razão dos fatos, pretende a ora autora nos autos da Ação Anulatória, anular o contrato em questão sob a alegação de vício de consentimento, na modalidade coação. Com a petição inicial, vieram os documentos de fls. 15/171.

(...)

JASMIM PARTICIPAÇÕES LTDA. propôs a AÇÃO DE DESPEJO pelo rito ordinário, sob o nº 1077/07 igualmente em apenso aos autos dos Processos 1368/2004 e 933/2005, contra DIMENSÃO - ESPAÇO EDUCAÇÃO E CULTURA LTDA. ME. (antiga denominação para PAPELARIA E TIPOGRAFIA NOSSA SENHORA DE NAZARÉ LTDA.), alegando em síntese que, através de contrato de compra e venda de 25.01.2002, adquiriu o lote, objeto da matrícula 25.818 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos -SP. Assim, permitiu que a vendedora, ora ré, ficasse no imóvel como locatária pelo período de cinco anos: Março/2002 a Março/2007, pelo aluguel mensal de R\$ 6.000,00, conforme o contrato de locação que instrui a petição inicial, firmado em 30/01/2002. Aduz que os aluguéis referentes aos meses de março/02 a junho/03 foram depositados pela locatária, mensalmente, em sua conta bancária. Ocorre que a partir do mês de Julho/2003, a ré deixou de efetuar os pagamentos devidos, infringindo, pois, cláusula contratual, permitindo o desfazimento da locação. Ante os fatos, pleiteia a decretação do despejo da ré, condenando-a ao pagamento dos aluguéis vencidos e os que se venceram desde a distribuição da presente ação, e que nesse momento perfazem o montante de R\$ 356.301,68. Com a petição inicial, vieram os documentos de fls. 05/23.

(...)

A requerida (Dimensão) ofereceu, ainda, nos autos da ação de Despejo, a reconvenção de fls. 221/236, alegando que o contrato de locação em questão não existe, posto estar viciado pela coação, uma vez maculado o consentimento na sua formulação, argumentando sua pretensão nos mesmos fatos já expostos nas demais ações supramencionadas. Requereu a procedência do pedido, com a declaração de nulidade do contrato de locação por vício de consentimento, na modalidade de coação" (e-STJ fls. 672-676 - grifou-se).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O juízo de primeiro grau julgou

- (i) "*(...) PROCEDENTE o pedido inicial da ação anulatória (Processo 933/2005), para ANULAR o 'Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra', bem como, o 'Aditivo a Contrato de Compromisso de Venda e Compra', ambos lavrados junto ao 5º Cartório de Notas de Santos, documentos de fls. 136/139 e de fls. 161/162 (...)*" (e-STJ fl. 683);
- (ii) "*(...) IMPROCEDENTES os pedidos das ações de Adjudicação Compulsória (Processo 1368/2004) e Despejo (Processo 1077/2007), propostas pela, ora ré, Jasmim Participações Ltda. (...)*" (e-STJ fl. 683), e
- (iii) "*(...) PROCEDENTE a reconvenção proposta pela, ora autora, Dimensão, nos autos da ação de Despejo, para ANULAR o 'Contrato de Locação' que instruiu o pedido inicial, documento de fl. 16/19 dos autos 1077/2007 (...)*" (e-STJ fl. 683).

Irresignada, JASMIM PARTICIPAÇÕES LTDA. interpôs recurso de apelação (e-STJ fls. 699-751), que foi seguido de recurso adesivo por DIMENSÃO ESPAÇO EDUCAÇÃO E CULTURA LTDA. M.E. (e-STJ fls. 809-816).

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por maioria de votos, conferiu parcial provimento ao recurso de apelação e negou provimento ao recurso adesivo em acórdão assim ementado:

"ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO. COAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. DESPEJO. Sentença de procedência da ação anulatória, com improcedência das ações conexas de adjudicação compulsória e de despejo. Reforma em parte.

1. Nulidade da sentença. Inexistência. Litisconsórcio necessário não configurado. Anulação de contrato de compra e venda firmado exclusivamente entre as partes. Desnecessidade de participação do agente coator e do paciente da coação. Inteligência do artigo 47 do Código de Processo Civil e do artigo 101, §§1º e 2º, do Código Civil de 1916. Julgamento extra e ultra petita. Não caracterização. Anulação do contrato de compra e venda que leva à anulação decorrente dos aditivos contratuais e do contrato de locação. Acessório que segue o principal (art. 59, CC/1916). Cerceamento de defesa. Provas dos autos suficientes para o julgamento. Desnecessidade de prova pericial contábil (art. 130, CPC). Apelante que apresentou memorial antes da sentença. Preclusão lógica. Alegação de nulidade da sentença afastada.

2. Prescrição e decadência. Não configuração. Prazo de quatro anos, conforme artigo 178, §9º, inciso V, 'a', do Código Civil de 1916. Prazo prescricional iniciado na data da contratação, em 25 de janeiro de 2002. Emenda à inicial e juntada de documentos para citação da ré em 29 de setembro de 2005, antes do esgotamento do prazo prescricional. Ordem de citação proferida em 06 de outubro de 2005. Citação tentada por carta, não consumada por ausência da apelante. Citação por oficial de justiça cumprida positivamente em 19 de abril de 2006. Atraso da citação, para interrupção do prazo prescricional (art. 219, caput, CPC), não causado por ato da apelada. Entendimento da súmula 106 do STJ. Não acolhimento.

3. Coação. Não caracterização. Ausência de nulidade do negócio jurídico.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Apreciação da coação levando-se em conta o sexo, a idade, a condição, a saúde, o temperamento do paciente e as demais circunstâncias que influam na gravidade do ato (art. 99, CC/1916). Provas testemunhais que comprovam a não gravidade do ato de coação. Compra e venda pactuada livremente entre as partes, principalmente para o interesse, em conluio, de cancelar auto de infração tributária. Condições dos pacientes que afastam a caracterização da coação. Obrigação cumprida em parte pelo devedor, ciente do vício (art. 150, CC/1916). Renúncia em relação à pretensão de anular o contrato (art. 151, CC/1916). Coação afastada. Negócio jurídico válido.

4. Adjudicação compulsória. Improcedência. Não especificação do parcelamento do terreno na matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Inteligência do artigo 37 da Lei 6.766/1979. Necessidade de prévio registro do desmembramento do imóvel, antes da adjudicação compulsória. Possibilidade de adjudicação para outorga de escritura pública definitiva da compra e venda do imóvel. Pedido não formulado pela autora. Impossibilidade de acolhimento. Improcedência mantida.

5. Despejo. Ré que confessa não ter pago alguns aluguéis, por entender inválido o contrato. Validade do contrato de locação. Possibilidade de retomada do imóvel pelo locador. Aplicação do artigo 9º, inciso III, da Lei 8.245/1991. Procedência.

6. Recurso adesivo. Honorários advocatícios. Três processos. Sucumbência fixada em cada um deles. Sucumbência de Dimensão Espaço de Educação e Cultura Ltda., como autora, na ação anulatória e na reconvenção, julgadas improcedentes: honorários fixados em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) (art. 20, §4º, CPC). Sucumbência de Jasmim Participações Ltda. na ação de adjudicação compulsória, julgada improcedente: honorários fixados em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) (art. 20, §4º, CPC). Sucumbência de Dimensão Espaço de Educação e Cultura Ltda., como ré, na ação de despejo, julgada procedente: honorários fixados em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) (art. 20, §4º, CPC). Manutenção. Reformada a sentença para se julgar improcedente a ação anulatória e a reconvenção, movidas por Dimensão Espaço de Educação e Cultura Ltda. em face de Jasmim Participações Ltda., afastando-se a anulação dos contratos firmados entre as partes; e para se julgar procedente a ação de despejo, ajuizada por Jasmim Participações Ltda. em face de Dimensão Espaço de Educação e Cultura Ltda. Mantém-se a improcedência da ação de adjudicação compulsória. Recurso parcialmente provido e recurso adesivo desprovido" (e-STJ fls. 874-876).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 929-932).

Seguiu-se a oposição de embargos infringentes, que foram rejeitados em aresto assim resumido:

" EMBARGOS INFRINGENTES. NEGÓCIO JURÍDICO. Apelação parcialmente provida, majoritariamente, para reformar sentença de procedência de ação anulatória, fundada em coação. Afastamento do vício de consentimento. Voto divergente no sentido de manutenção da anulação do negócio jurídico, porém, com fundamento em ocorrência de simulação. Inconformismo. Cabimento dos embargos infringentes. A falta de conformidade entre a sentença e o voto vencido não inviabiliza o recurso interposto. Petição inicial que não contém fundamentação de simulação, mas sim de coação. Coação não reconhecida. Negócio jurídico que se pretende anular celebrado sob a égide do Código Civil de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1916. Impossibilidade de reconhecimento, de ofício, de simulação. Artigo 104 do Código Civil de 1916 dispunha que, tendo havido intuito de prejudicar a terceiros ou infringir preceito de lei, nada poderão alegar, ou requerer os contraentes em juízo, quanto à simulação do ato, em litígio de um contra o outro, ou contra terceiros. Inviabilidade de se alegar a própria torpeza. Negócio efetuado com o objetivo de burlar a lei, ainda que em conluio com a embargada. Embargos infringentes rejeitados (e-STJ fl. 1.011).

Os novos aclaratórios também foram rejeitados (e-STJ fl. 1.036).

Em suas razões (e-STJ fls. 978-990), JASMIM PARTICIPAÇÕES LTDA. aponta violação dos artigos 466-B e 535, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973 e 37 da Lei nº 6.766/1979.

Sustenta, inicialmente, que a ausência de registro do desdobro do imóvel prometido à venda no Registro de Imóveis não é obstáculo à procedência da ação de adjudicação compulsória.

Afirma, ainda, que teria havido negativa de prestação jurisdicional ao deixar o Tribunal de origem de se manifestar acerca de aspectos relevantes da demanda suscitados em embargos de declaração.

Assevera que, a despeito do nome dado à ação (ação de adjudicação compulsória), o pedido veio embasado no artigo 466-B do Código de Processo Civil de 1973, de modo que poderia ser parcialmente acolhido a fim de permitir "*a adjudicação compulsória somente para a outorga da escritura, não para o registro*" (e-STJ fl. 988).

DIMENSÃO ESPAÇO EDUCAÇÃO E CULTURA LTDA. M.E., por sua vez (e-STJ fls. 1.043-1.070), aduz, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos legais e respectivas teses:

(i) artigos 98 e seguintes do Código Civil de 1916 (artigos 151, 154 e 171 do Código Civil de 2002) - defendendo a necessidade de anulação do negócio jurídico de compra e venda por vício do consentimento (coação), e

(ii) artigo 1.122 do Código Civil de 1916 (artigos 481, 482 e seguintes do Código Civil de 2002) - entendendo que estaria descaracterizado o contrato de compra e venda pela ausência de pagamento do preço.

Com as contrarrazões (e-STJ fls. 1.083-1.093 e 1.095-1.106), e não admitidos os recursos na origem (e-STJ fls. 1.108-1.110 e 1.111-1.113), foram providos os recursos de agravo para melhor exame dos recursos especiais (e-STJ fls. 1.184-1.186 e 1.187-1.189).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.851.104 - SP (2017/0260598-3)
EMENTA

RECURSOS ESPECIAIS. REGISTROS PÚBLICOS. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO COM RECONVENÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC/1973. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DESMEMBRAMENTO. AVERBAÇÃO. NECESSIDADE. MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. AUSÊNCIA. REGISTRO DO TÍTULO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO. CONDIÇÃO. COAÇÃO. FALTA DE PAGAMENTO DO PREÇO. ALEGAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Os recursos especiais têm origem em três ações (ação de adjudicação compulsória, ação de anulação de negócio jurídico de compra e venda de imóvel e ação de despejo com reconvenção) julgadas em sentença única.
3. As questões controvertidas nos presentes recursos especiais podem ser assim resumidas: (i) se o acórdão recorrido padece de vício de nulidade por negativa de prestação jurisdicional; (ii) se a ausência de averbação do desdobro do imóvel prometido à venda no Registro de Imóveis é obstáculo à procedência da ação de adjudicação compulsória; (iii) se o negócio jurídico de compra e venda está viciado pela coação e (iv) se houve pagamento do preço pela venda do imóvel objeto do contrato.
4. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
5. A averbação do desmembramento do imóvel urbano, devidamente aprovado pelo Município, é formalidade que deve anteceder qualquer registro da área desmembrada.
6. A existência de imóvel registrável é condição específica da ação de adjudicação compulsória.
7. No caso dos autos, o desmembramento do terreno não foi averbado na matrícula do imóvel, condição indispensável para a procedência da ação de adjudicação compulsória.
8. A inversão das conclusões das instâncias de cognição plena - quanto às alegações de coação e de ausência de pagamento do preço - demandaria o reexame de matéria fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.
9. Recursos especiais não providos.

VOTO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): De início, registra-se que o acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ).

1. Da delimitação da controvérsia recursal

As questões controvertidas nos presentes recursos especiais podem ser assim resumidas: (i) se o acórdão recorrido padece de vício de nulidade por negativa de prestação jurisdicional; (ii) se a ausência de registro do desdobro do imóvel prometido à venda no Registro de Imóveis é obstáculo à procedência da ação de adjudicação compulsória; (iii) se o negócio jurídico de compra e venda está viciado pela coação e (iv) se houve pagamento do preço pela venda do imóvel objeto do contrato.

2. Da negativa de prestação jurisdicional

Inviável o acolhimento da pretensão recursal no tocante ao artigo 535, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973.

Segundo a recorrente JASMIM, o Tribunal de origem teria deixado de se pronunciar acerca de ponto relevante, qual seja, a alegação de que, a despeito do nome dado à ação (ação de adjudicação compulsória), o pedido, em verdade, veio embasado no artigo 466-B do Código de Processo Civil de 1973, que admite a propositura de ação judicial para o fim de obtenção de sentença que substitua a vontade daquele que se comprometeu a concluir um contrato, e não o fez (*"Art. 466-B. Se aquele que se comprometeu a concluir um contrato não cumprir a obrigação, a outra parte, sendo isso possível e não excluído pelo título, poderá obter uma sentença que produza o mesmo efeito do contrato a ser firmado."*).

Ocorre que, segundo consignado de forma categórica pela Corte local, *"não foi esse o pedido da apelante, mas sim a adjudicação definitiva para averbação da transferência da parcela do imóvel junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Santos"* (e-STJ fl. 886).

Como cediço, a ausência de pedido na exordial obsta o deferimento do pleito.

Logo, o Tribunal local, ao deixar de tecer considerações mais pormenorizadas acerca da exegese do supramencionado dispositivo legal, como era o intento da recorrente, não incorreu em negativa de prestação jurisdicional.

3. Da ausência de matrícula própria



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Na visão da recorrente JASMIM, a ausência de averbação do desdobro do imóvel prometido à venda no registro de imóveis não seria obstáculo à procedência da ação de adjudicação compulsória.

Para o Tribunal estadual, por outro lado, a especificação do desmembramento do terreno na matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis seria, sim, condição indispensável para a procedência da ação de adjudicação compulsória.

Confira-se o trecho do acórdão recorrido:

" (...)
(...) a adjudicação compulsória não pode ser julgada procedente, não sem a especificação do parcelamento do terreno na matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Veja-se que a matrícula de fls. 38/41 refere-se à totalidade do terreno de propriedade da apelada, sem o parcelamento aprovado pela Municipalidade de Santos pela certidão de fls. 23/24.

Nos termos do artigo 37 da Lei 6.766/1979, é vedada a venda de lote de loteamento ou desmembramento ainda não registrado. Inexiste qualquer registro do desmembramento do imóvel em questão, mesmo após a aprovação pela prefeitura de Santos, junto à matrícula do imóvel desmembrado e que era de propriedade da apelada.

Caberá à apelante proceder primeiramente ao registro do desmembramento do imóvel, antes de demandar a apelada pela adjudicação compulsória do imóvel e a averbação do lote do terreno. (...) (e-STJ fl. 885 - grifou-se).

O acórdão impugnado não está a merecer reforma.

Com efeito, a teor do disposto no artigo 37 da Lei nº 6.766/1979 (Lei de parcelamento do solo urbano), "*É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado*".

A par disso, segundo o regramento previsto no Decreto-Lei nº 58/1937, julgada procedente a ação de adjudicação compulsória, a sentença valerá como título para transcrição no cartório de registro de imóveis respectivo.

Eis a redação dos artigos 15 e 16 do referido diploma legal:

"*Art. 15. Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda*". (grifou-se)

"*Art. 16. Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo.*

§ 1º A ação não será acolhida se a parte, que a intentou, não cumprir a sua prestação nem a oferecer nos casos e formas legais.

§ 2º Julgada procedente a ação a sentença, uma vez transitada em julgado,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

adjudicará o imóvel ao compromissário, valendo como título para a transcrição.

§ 3º Das sentenças proferidas nos casos deste artigo, caberá apelação.

§ 4º Das sentenças proferidas nos casos deste artigo caberá o recurso de agravo de petição.

§ 5º Estando a propriedade hipotecada, cumprido o dispositivo do § 3º, do art. 1º, será o credor citado para, no caso deste artigo, autorizar o cancelamento parcial da inscrição, quanto aos lotes comprometidos". (grifou-se)

Ora, se o imóvel cuja escritura se exige a outorga não possui matrícula própria, individualizada no registro de imóveis, eventual sentença que substitua a declaração de vontade do promitente vendedor torna-se inócua, pois insuscetível de transcrição.

De fato, a ação de adjudicação compulsória, classificada como ação de execução em sentido lato, não se limita a condenar, dispensando qualquer necessidade de execução típica posterior.

Daí porque a existência de imóvel registrável é condição específica da ação de adjudicação compulsória, de modo que "*a averbação do desmembramento de imóvel urbano, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal, é formalidade prévia que deve anteceder qualquer registro da área desmembrada*" (SILVA FILHO, Elvino. *O desmembramento de imóvel perante o registro imobiliário*. Revista de Direito Imobiliário, v. 4, n. 7, jan./jun. 1981, pág. 60), tudo em conformidade com o que preconiza a Lei de Registros Públicos:

" Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

(...)

II - a averbação:

(...)

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis". (grifou-se)

" Art. 246 - Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

§ 1º - As averbações a que se referem os itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 serão as feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente. A alteração do nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil". (grifou-se)

Na mesma linha é a lição de Serpa Lopes:

" (...)

A averbação serve, em princípio, para tornar conhecida uma alteração da situação jurídica ou de fato, seja em relação à coisa, seja em relação ao titular



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do direito real.

Representa, além disso, uma medida complementar, tendente a, pelo meio aludido, tornar o Registro de Imóveis um índice seguro do estado do imóvel, do seu desmembramento, da mudança de numeração, bem como da mudança de nome do titular do domínio, das alterações que possam influir na sua capacidade, etc.

(...)

A sanção da obrigatoriedade da averbação assenta em que, se constar do título a transcrever qualquer das circunstâncias suscetíveis dela, a respectiva transcrição fica dependendo de sua realização'. (Tratado dos registros públicos. 6. ed. v. 4. Brasília: Livraria e Editora Brasília Jurídica, 1996, págs. 174-175 - grifou-se)

Nesse mesmo sentido já decidiu o Superior Tribunal de Justiça em pelo menos uma oportunidade:

" CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE PARCELA DE GLEBA RURAL NÃO DESMEMBRADA. AUSÊNCIA DE MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO REGISTRO DO TÍTULO. CARÊNCIA DE AÇÃO DECLARADA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Na ação de adjudicação compulsória, o ato jurisdicional, para ser exequível, deve reunir todas as exigências previstas na Lei de Registros Públicos, e nas demais ordenadoras do parcelamento do solo, a fim de facultar o registro do título no cartório respectivo.

2. Detectada, no caso concreto, a impossibilidade jurídica do pedido de registro, haja vista a falta de prévia averbação do desmembramento de gleba rural originária, e posteriores aberturas de matrículas individualizadas das glebas desvinculadas e prometidas à venda pelo réu. Ausente, portanto, de uma das condições específicas da ação de adjudicação compulsória, na dicção do art. 16, § 2º, do Decreto-lei n. 58/1937 - existência de imóvel registrável.

3. Recurso especial a que se nega provimento".

(REsp 1.297.784/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 16/09/2014, DJe 24/09/2014 - grifou-se)

No caso, o Tribunal de origem foi enfático ao afirmar que a matrícula encartada aos autos se refere à totalidade do terreno, sem a averbação do parcelamento/desmembramento aprovado pela municipalidade.

Vale registrar que, ainda que se trate, como alega a recorrente JASMIM, de simples desdobro do imóvel em lotes menores (sem as características de um verdadeiro loteamento), cuja averbação para individualização da matrícula seria simplificada, não pode ser dispensado esse procedimento prévio à ação de adjudicação pelo mesmo motivo: ausência de imóvel registrável diante da falta de matrícula própria para cada lote.

Alerta-se para as consequências nefastas que adviriam de eventual intervenção judicial para determinar, por vias transversas, a abertura de matrícula de áreas desmembradas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

e a titulação de domínio sobre frações não previamente definidas, frustrando as políticas públicas de parcelamento ordenado do solo urbano, com consequências urbanísticas, fiscais e sociais.

Nessa ordem de ideias, revela-se imperioso concluir, como fez a Quarta Turma no REsp nº 1.297.784/DF, que

" (...)
(...) *na ação de adjudicação compulsória, o ato jurisdicional, para ser executável, deve reunir todas as exigências previstas na Lei de Registros Públicos, e nas demais ordenadoras do parcelamento do solo, a fim de que possa ser registrado no cartório respectivo, não bastando que o adjudicante obtenha sentença procedente, transitada em julgado. Detectada, assim, a impossibilidade jurídica do pedido de registro, ausente uma das condições específicas da ação de adjudicação compulsória, na dicção do art. 16, § 2º, do Decreto-lei n. 57/1937* (pág. 7 do voto - grifou-se).

4. Das alegações de coação e de falta de pagamento do preço

Quanto às alegações de coação e de falta de pagamento do preço, articuladas no recurso especial da recorrente DIMENSÃO, a inversão das conclusões das instâncias de cognição plena demandaria o reexame de matéria fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7/STJ: "*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*"

A propósito, vale citar o seguinte trecho do acórdão recorrido:

" (...)
A questão central da lide é a pretensão de anulação do negócio jurídico de compra e venda de imóvel, com aditivo da locação, por vício do consentimento consistente em coação da apelante à apelada, por meio de terceiro, o representante legal da apelante e, à época dos fatos, auditor fiscal federal.

(...)
As provas carreadas aos autos, apesar das alegações de grave ilícito penal realizado por funcionário público (concussão, art. 316, Código Penal, ou advocacia administrativa, art. 321, Código Penal), não caracterizam qualquer coação a viciar o negócio jurídico de compra e venda entre as partes.

Os depoimentos testemunhais não dão conta de que o Sr. Rafael Méis, representante legal da apelante e, à época dos fatos, auditor fiscal, tenha coagido moralmente os representantes legais da apelada para alienarem parte do imóvel de sua propriedade à empresa apelante, a fim de liberar o grupo empresarial de que faz parte a apelada de dívida elevada de imposto de renda.

Ao contrário, os depoimentos, mesmo os das testemunhas arroladas pela apelada, informam que a apelada anuiu com o contrato de compra e venda, para que pudesse se livrar de cobrança de imposto de renda que não havia conseguido declarar inexigível administrativamente.

(...)
Portanto, nota-se que a venda do imóvel foi pactuada não por coação,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

mas livremente pelos representantes legais da apelada, sob vários interesses distintos. O que importa para o caso, é que um desses interesses era o de cancelar um auto de infração tributária da apelada, já com processo administrativo concluído e inscrito em dívida ativa pouco depois da venda do imóvel (fls. 244/245 dos autos em apenso ao primeiro volume, em 02 de dezembro de 2002).

Valendo-se da disposição do artigo 99 do Código Civil de 1916, o sexo, a idade, a condição, a saúde, o temperamento e demais condições dos sócios da apelada, que teriam sofrido a coação, afastam a exacerbada gravidade de que a apelada quer caracterizar a coação. As testemunhas da apelada afirmam que o contrato de venda do terreno ocorreu, por decisão do sr. Antônio Francisco Smolka, apesar do assessoramento por profissionais habilitados, como contadores, administradores e advogados.

Os próprios sócios da apelada e que teriam sofrido a coação, eram empresários, conforme relatam, bem-sucedidos, possuindo uma série de empresas de um mesmo grupo empresarial educacional, do Colégio do Carmo, em Santos.

As condições dos pacientes da pretensa coação afastam que ela tenha efetivamente ocorrido. Tudo indica que a compra e venda foi pactuada por livre vontade dos sócios da apelada, com o interesse deliberado e ilegal de tentar sonegar imposto de renda que havia sido inscrito em dívida ativa. A testemunha da apelada, Sr. Paulo Dal Cortivo Siqueira, diz claramente que aconselhou os sócios da apelada a não aceitar o pedido de dinheiro do auditor fiscal, Sr. Rafael Méis, pois poderia conseguir administrativamente o cancelamento da autuação. Mesmo assim, o Sr. Antônio Francisco Smolka, decidiu alienar o imóvel para poder resolver a pendência tributária em questão.

Nota-se a consciência dos sócios da apelada em alienar o imóvel para tentar livrar o grupo empresarial de cobrança tributária, ao que tudo indica em conluio com o Sr. Rafael Méis. Não podem agora valerem-se de sua própria torpeza para anular contrato regular e intencionalmente pactuado entre as partes.

Inexiste coação no caso. Os sócios da apelada assumiram o risco de, através de acordo ilegal, alienar parte do imóvel para tentar cancelar dívida tributária ativa, assumindo o risco de não haver o cancelamento e de perderem a parte do imóvel que foi alienada. A apelada firmou contrato, ao que tudo indica, em conluio com a apelante e o auditor fiscal, que hoje é representante legal da apelante, intencionalmente para se livrar de cobrança de débito tributário.

Tal conduta pode eventualmente configurar ilícito penal ou administrativo, não ilícito contratual de natureza cível. Nada das alegações e provas dos autos leva à caracterização de coação, a eivar de nulidade o contrato cuja anulação se busca.

(...)

Recibos de fls. 218/221, assinados pelo representante legal da apelada e não impugnados expressamente pela apelada, nem mesmo sua veracidade, provam a ocorrência de quitação da totalidade do negócio de compra e venda que se pretende anular. Se o negócio fora realmente nulo, por coação, cabia à apelada, por seu ônus probatório, comprovar que não recebera o dinheiro cuja quitação está dada pelos recibos em questão, prova que não foi por ela requerida ou produzida em nenhum momento - inexistindo nem mesmo contabilidade da empresa apelada nos autos.

No mesmo sentido, o contrato de locação foi inicialmente cumprido, como



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

alega a apelante e provam os documentos de fls. 303/318, com transferências dos valores dos aluguéis feitas pelo Instituto Santista de Empreendimentos Culturais, empresa do mesmo grupo empresarial da apelada e a favor de quem fora locado o imóvel. A locação foi adimplida até julho de 2003, um ano e meio de vigência do contrato cuja nulidade se alega.

Tudo isso afasta a caracterização da suposta coação. Em primeiro lugar, os sócios da apelada tinham plena consciência de que estavam alienando o imóvel da apelada para tentar 'sumir' com débito tributário inscrito em dívida ativa, após cancelamento de sua participação no REFIS. Em segundo lugar, a apelada cumpriu com as obrigações dos contratos anulados por período de tempo razoável, cumprindo em parte considerável os contratos cuja anulação se pretende.

Assim, nos termos dos artigos 98, 99, 150 e 151 do Código Civil de 1916, não está configurada qualquer coação que tenham sofrido os sócios da apelada pelo sócio da apelante, não devendo ser anulado o contrato de compra e venda e o de locação firmado entre as partes" (e-STJ fls. 880-885 - grifou-se).

Assim como posta a matéria, a verificação da procedência dos argumentos expendidos no recurso obstado exigiria o reexame de matéria fática, o que é vedado pela Súmula nº 7/STJ, consoante iterativa jurisprudência desta Corte.

5. Do dispositivo

Ante o exposto, nego provimento aos recursos especiais.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0260598-3 PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.851.104 / SP

Números Origem: 00242932720058260562 242932720058260562 5620120050242935

PAUTA: 12/05/2020

JULGADO: 12/05/2020

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Ministros Impedidos

Exmo. Srs. Ministros : **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
 MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI**

Secretário

Bel. **WALFLAN TAVARES DE ARAUJO**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JASMIM PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : CLITO FORNACIARI JÚNIOR E OUTRO(S) - SP040564
 MANUEL PACHECO DIAS MARCELINO - SP049919
 FERNANDO HELLMMASTER CLITO FORNACIARI - SP194740
RECORRENTE : PARAH PATRIMONIO IMOBILIARIO LTDA
OUTRO NOME : DIMENSÃO ESPAÇO EDUCAÇÃO E CULTURA LTDA M.E
ADVOGADOS : SÍLVIO DE SALVO VENOSA - SP022749
 LEANDRO SAAD E OUTRO(S) - SP139386
 MAURICIO ANTONIO COMIS DUTRA - SP139995
ADVOGADOS : GABRIELA OLIVEIRA TELLES DE VASCONCELLOS - DF023542
 MARCO ANDRE RAMOS VIEIRA - DF039640
RECORRIDO : OS MESMOS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). **MARCO ANDRE RAMOS VIEIRA**, pela parte **OUTRO NOME: DIMENSÃO ESPAÇO EDUCAÇÃO E CULTURA LTDA M.E**

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento aos recursos especiais, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze e Nancy Andrichi (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Impedidos os Srs. Ministros Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino.