

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 556.377 - RJ
(2014/0181931-1)**

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : **DESENVOLVIMENTO ENGENHARIA LTDA - MASSA FALIDA**
REPR. POR : **WAGNER NASCIMENTO - SÍNDICO**
ADVOGADO : **FERNANDO LOPES HARGREAVES - RJ100157**
ADVOGADA : **GISELLE MENDES FERREIRA CRESPO E OUTRO(S) - RJ131809**
AGRAVADO : **COUNTRY CLUB DE CAÇA E PESCA**
ADVOGADOS : **AUGUSTO CÉSAR CAPUTO DE OLIVEIRA - RJ059477**
ANTONIO CARDOSO DA SILVA NETO - DF026094
BRUNO TEIXEIRA DA SILVA BOCKS - RJ176649
INTERES. : **MOUJAN VAHDAT**
ADVOGADOS : **LUIZ FERNANDO FRAGA E OUTRO(S) - RJ066975**
MARIO FELIPPE DE LEMOS GELLI - RJ123648
IARA SANTOS CONRADO COSTA FERREIRA - RJ166586
MARIA EDUARDA ECHEVERRIA MAGACHO - RJ203718
INTERES. : **BRADIC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADOS : **ANTÔNIO RICARDO CORRÊA DA SILVA - RJ079605**
ALEXANDRE VARELLA PIRES DA SILVA E OUTRO(S) - RJ154217

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de agravos internos interpostos por DESENVOLVIMENTO ENGENHARIA LTDA - MASSA FALIDA e MOUJAN VAHDAT em face de decisão monocrática cuja ementa restou consignada nos seguintes termos:

"AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. PROCESSUAL CIVIL (CPC/73). AÇÃO CAUTELAR DE ATENTADO.

I - PEDIDO DE ASSISTÊNCIA. DEFERIMENTO NA MODALIDADE SIMPLES.

II - RECURSO ESPECIAL DE DESENVOLVIMENTO ENGENHARIA LTDA - MASSA FALIDA. ART. 535 DO CPC/73. OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. MERA PRETENSÃO DE REJULGAMENTO DA CAUSA. RECURSO QUE NÃO REFUTA FUNDAMENTO APTO A MANTER A CONCLUSÃO DO ARESTO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. ANALOGIA. MATÉRIA NÃO APRECIADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM, NEM MESMO APÓS A OPOSIÇÃO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. SÚMULA 211/STJ.

III – RECURSO ESPECIAL BRADIC EMPREENDIMENTOS

IMOBILIÁRIOS LTDA. DEFICIENTE FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. SÚMULA 284/STF. ANALOGIA.ART. 535 DO CPC/73. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. INOCORRÊNCIA. MERA PRETENSÃO DE REJULGAMENTO DA CAUSA. RECURSO QUE NÃO REFUTA FUNDAMENTO APTO A MANTER A CONCLUSÃO DO ARESTO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. ANALOGIA.
IV - AGRAVOS CONHECIDOS PARA NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS ESPECIAIS NA PARTE CONHECIDA."
(e-STJ fl. 1.511).

As razões do agravo interno de DESENVOLVIMENTO ENGENHARIA LTDA - MASSA FALIDA constam às e-STJ fls. 1536/1543.

De seu lado, MOUJAN VAHDAT, parte assistente de BRADIC e de DESENVOLVIMENTO ENGENHARIA, interpôs o agravo interno de e-STJ fls. 1544/1574.

COUNTRY CLUB DE CAÇA E PESCA apresenta Petição n.º 359550/2017 (e-STJ fls. 1580/1583) requerendo "a devolução ou a baixa à instância de origem do processo ao Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro para início da execução da decisão que reconheceu o direito à usucapião da parte requerente".

Impugnação ao agravo interno de MOUJAN VAHDAT apresentada por COUNTRY CLUB DE CAÇA E PESCA (e-STJ fls. 1589/1594).

Petição de MOUJAN VAHDAT (e-STJ fls. 1598/1601) alegando ser infundada a manifestação supra de COUNTRY CLUB CAÇA E PESCA.

Agravo interno retirado da pauta de julgamento (cf. certidão de e-STJ fls. 1608/1609).

BRADIC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., MOUJAN VAHDAT, COUNTRY CLUB DE CAÇA E PESCA e CONDOMÍNIO VIVENDAS CAÇA E PESCA requerem, em conjunto, nova retirada de pauta de julgamento do feito "de forma que possam concluir todos os instrumentos necessários ao acordo até a sessão de julgamento prevista para 06/02/2018, ou, alternativamente, caso seja o entendimento de V.Exa., que seja deferida a suspensão dos processos por 60 (sessenta) dias" (e-STJ fl. 1622).

Manifestação de DESENVOLVIMENTO ENGENHARIA LTDA –
MASSA FALIDA à e-STJ fl. 1623.

Petição n.º 676832/2017, do terceiro RODRIGO GARCIA FREITAS, na qual alega que, "embora o requerente seja titular da hipoteca que pesa sobre o terreno [na proporção de 20% (vinte por cento) doc J.], jamais foi cientificado, muito menos oficialmente, da existência de qualquer litígio que afetará, ou afetaria, de morte o seu direito real e inconcusso sobre o imóvel objeto da lide", assim, requer "se abra oportunidade para que o requerente, litisconsorte indiscutivelmente necessário, na sua condição de garantido real, integre a lide, e que seus efeitos se façam sobre ele" (e-STJ fls. 1628/1650).

Despacho (e-STJ fls. 1657/1658) determinando a manifestação das partes acerca da petição retro.

Em resposta, na Petição n.º 67766/2018, BRADIC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e COUNTRY CLUB DE CAÇA E PESCA manifestam-se em conjunto nos seguintes termos:

"Em verdade, a manifestação de RODRIGO GARCIA DE FREITAS tem os mesmos fundamentos da manifestação de MOUJAN VAHDAT, já que ambos são credores hipotecários. As mesmas razões pelas quais a BRADIC impugnou o pedido de ingresso de MOUJAN VAHDAT serviriam para impugnar o pedido agora formulado, já que a intervenção pretendida em nada irá alterar o desfecho da lide, tanto mais porque as partes litigantes - BRADIC e COUNTRY CLUB DE CAÇA E PESCA, aqui peticionando em conjunto - celebraram acordo definitivo, já assinado, e que será apresentado a V.Exa. para as providências cabíveis destinadas a por fim à lide, em petição apartada à presente resposta." (e-STJ fl. 1662).

Na Petição n.º 70447/2018, MOUJAN VAHDAT igualmente responde o despacho manifestando-se no sentido de que não se opõe ao acolhimento do pedido formulado (e-STJ fl. 1664).

MASSA FALIDA DE DESENVOLVIMENTO ENGENHARIA LTDA informa que "não se opõe à concessão de vista dos autos ao peticionante" (e-STJ fl. 1666).

Na Petição n.º 159117/2018, COUNTRY CLUB DE CAÇA E PESCA (e-STJ fls. 1669/1670) apresenta "sua renúncia à pretensão formulada na inicial, na forma do artigo 487, III, 'c', (do CPC/2015) esperando seja a mesma homologada".

Manifestação de BRADIC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA à e-STJ fl. 1671.

Despacho (e-STJ fls. 1679/1680) determinando a intimação de COUNTRY CLUB DE CAÇA E PESCA para esclarecimentos quanto ao conteúdo da petição n.º 159117/2018, de e-STJ fls. 1669/1670, uma vez que a controvérsia recursal ora em análise tem origem na ação cautelar de atentado movida por DESENVOLVIMENTO ENGENHARIA LTDA, na qual o requerente, COUNTRY CLUB DE CAÇA E PESCA, figura como réu.

Em resposta na petição n.º 426356/2018 (e-STJ fls. 1685/1686), COUNTRY CLUB DE CAÇA E PESCA alega, essencialmente, "perda superveniente do objeto porque a DESENVOLVIMENTO não precisa mais reivindicar o imóvel do COUNTRY CLUB", assim requer "a extinção do feito na forma do artigo 485, VI, pelo reconhecimento da falta de interesse processual superveniente à propositura da demanda".

Na petição n.º 428789/2018 (e-STJ fls. 1687/1688), BRADIC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA informa que, "tendo consolidado em seu favor a posse e a propriedade do imóvel que estava em disputa, concorda com o pedido formulado pelo Country Club em seus exatos termos".

Despacho (e-STJ fls. 1690/1691), determinando a manifestação dos agravantes acerca da alegação de COUNTRY CLUB DE CAÇA E PESCA de perda superveniente de objeto da ação reivindicatória.

Na petição n.º 00483234/2018 (e-STJ fl. 1696), consta manifestação de DESENVOLVIMENTO ENGENHARIA LTDA - MASSA FALIDA quanto ao despacho retro.

Na petição n.º 00483235/2018 (e-STJ fls. 1697/1701), consta

manifestação de MOUJAN VAHDAT quanto ao despacho retro.

Diante da notícia da arrematação do bem imóvel objeto da presente ação cautelar de atentado, consta despacho determinando a intimação de DESENVOLVIMENTO ENGENHARIA LTDA - MASSA FALIDA para informar, fundamentadamente, se impugnou a referida arrematação, bem como se eventual impugnação remanesce pendente (e-STJ fl. 1710/1713).

Em resposta, DESENVOLVIMENTO ENGENHARIA LTDA - MASSA FALIDA maneja a petição n.º 747467/2018 (e-STJ fls. 1718/1758).

É o relatório.

Passo a decidir.

1. Do pedido de suspensão do processo.

De saída, analiso o pedido formulado em conjunto por BRADIC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., MOUJAN VAHDAT, COUNTRY CLUB DE CAÇA E PESCA e CONDOMÍNIO VIVENDAS CAÇA E PESCA, no qual requerem a retirada do feito da pauta de julgamento "de forma que possam concluir todos os instrumentos necessários ao acordo até a sessão de julgamento prevista para 06/02/2018, ou, alternativamente, caso seja o entendimento de V.Exa., que seja deferida a suspensão dos processos por 60 (sessenta) dias".

Por oportuno, verifico que o pedido foi formulado na petição protocolada em 11/12/2017. Isso posto, tenho que se exauriram a data da referida sessão de julgamento prevista para 06/02/2017 e o referido prazo de suspensão pleiteado. Até o presente momento, não houve notícias acerca de eventual conclusão das referidas tratativas de acordo extrajudicial.

Ademais, os pedidos de suspensão do processo foram formulados tão-somente pelas partes agravadas, pelo assistente e pela parte interessada, ignorando-se a existência da agravante, DESENVOLVIMENTO ENGENHARIA LTDA - MASSA FALIDA, autora da demanda originária.

Assim, mesmo que o referido acordo tivesse êxito, este não teria o condão de por fim à presente controvérsia.

Destarte, o prosseguimento da análise da presente controvérsia recursal é medida que se impõe.

2. Do pedido de ingresso no feito de RODRIGO GARCIA FREITAS como "litisconsorte indiscutivelmente necessário".

Passo à análise da Petição n.º 676832/2017, do terceiro RODRIGO GARCIA FREITAS, na qual se alega que, "embora o requerente seja titular da hipoteca que pesa sobre o terreno [na proporção de 20% (vinte por cento)doc J.], jamais foi cientificado, muito menos oficialmente, da existência de qualquer litígio que afetará, ou afetaria, de morte o seu direito real e inconcusso sobre o imóvel objeto da lide", assim, requer "se abra oportunidade para que o requerente, litisconsorte indiscutivelmente necessário, na sua condição de garantido real, integre a lide, e que seus efeitos se façam sobre ele".

Devidamente instados, manifestaram-se: (i) BRADIC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e COUNTRY CLUB DE CAÇA E PESCA impugnando o pedido já que a intervenção pretendida em nada irá alterar o desfecho da lide; (ii) MOUJAN VAHDAT para dizer que não se opõe ao acolhimento do pedido formulado; e (iii) MASSA FALIDA DE DESENVOLVIMENTO ENGENHARIA LTDA., informando que não se opõe à concessão de vista dos autos ao peticionante.

Com base nos arts. 119 e 120 do CPC/2015, passo a decidir.

"Art. 119. Pendendo causa entre 2 (duas) ou mais pessoas, o terceiro juridicamente interessado em que a sentença seja favorável a uma delas poderá intervir no processo para assisti-la.

***Parágrafo único.** A assistência será admitida em qualquer procedimento e em todos os graus de jurisdição, recebendo o assistente o processo no estado em que se encontre.*

Art. 120. Não havendo impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, o pedido do assistente será deferido, salvo se for caso de rejeição liminar.

***Parágrafo único.** Se qualquer parte alegar que falta ao requerente interesse jurídico para intervir, o juiz decidirá o incidente, sem suspensão do processo." (grifei).*

De fato, consta certidão de ônus reais dando conta de que, em 31/03/2016, foi escriturada, por BRADIC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em favor de MOUJAN VAHDAT e RODRIGO GARCIA FREITAS, CPF nº 985.178.307-25, hipoteca em 1.º grau sobre o imóvel ora controvertido, a saber, o imóvel localizado na Avenida Sernambetiba, Lote 07 (sete) do Projeto de Alinhamento (P.A.) 29.505, a 59,30m depois do nº 4216, na freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro.

Por instrumento particular de compra e venda de quotas da sociedade BRADIC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, MOUJAN VAHDAT e RODRIGO GARCIA FREITAS venderam as cotas da referida sociedade empresária, sendo que os compradores deram como garantia de pagamento do preço ajustado pela venda a hipoteca de 1.º grau do imóvel descrito.

Na hipótese em análise, foi comprovado o registro da hipoteca de 1.º grau, além disso, na lide originária, controverte-se em ação cautelar de atentado, na qual se tem por objeto o imóvel em testilha.

Isso posto, tem razão o requerente, pois, de fato, a solução aqui adotada pode resultar em impactos diretos no imóvel objeto de discussão nos autos e, ao mesmo tempo, objeto da garantia real outorgada em benefício do terceiro ora requerente.

Destarte, conheço do pedido como requerimento de intervenção de terceiro e, restando demonstrado o interesse jurídico do peticionário RODRIGO GARCIA FREITAS na presente lide, defiro o seu ingresso no feito como assistente na modalidade simples.

3. Da arrematação noticiada nos autos relativa ao bem imóvel objeto da presente ação cautelar de atentado.

COUNTRY CLUB DE CAÇA E PESCA, réu na ação originária, alegou a superveniente falta de interesse recursal decorrente de arrematação do bem imóvel objeto da presente ação cautelar, arrematação essa efetivada por

BRADIC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. De fato, COUNTRY CLUB DE CAÇA E PESCA dá conta de que:

*"No curso das 3 (três) ações que havia – usucapião, reivindicatória e atentado – a **DESENVOLVIMENTO ENGENHARIA LTDA. perdeu a propriedade do bem em 2006 para a BRADIC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. em decorrência de leilão judicial por dívidas tributárias (IPTU), estando o imóvel registrado em nome da BRADIC desde 2009.***

Hoje, a posse do imóvel está com a sua proprietária – BRADIC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – e o COUNTRY CLUB renunciou à pretensão formulada na ação de usucapião." (e-STJ fl. 2.077, grifei).

No mesmo sentido, BRADIC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA informa que, **"tendo consolidado em seu favor a posse e a propriedade do imóvel que estava em disputa**, concorda com o pedido formulado pelo Country Club em seus exatos termos" (e-STJ fl. 1.688, grifei).

Nesse contexto, o acórdão da apelação na ação cautelar, o qual deu origem à presente pretensão recursal, informa que a arrematação alegada por COUNTRY CLUB e BRADIC realmente existiu. *In verbis*:

"[...] quanto à arrematação alegada pela BRADIC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA na execução fiscal de n.º 0123559-79.2006.8.19.0001 e 0114316-14.2006.8.19.0001, consoante se depreende do venerando acórdão lá proferido pela Colenda 06ª Câmara Cível, tal foi suspensa, oportunidade em que o decisor fez menção expressa à necessidade de se aguardar o desfecho das presentes demandas em curso [...]" (e-STJ. 900).

Com relação às referidas apelações cíveis n. 0123559-79.2006.8.19.0001 e 0114316-14.2006.8.19.0001, no sítio eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro - TJRJ, consta que foram interpostas interpostas por COUNTRY CLUB DE CAÇA E PESCA nos Embargos de Terceiro opostos em face do MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, "objetivando afastar as constrições judiciais [...] **exaradas dos autos da Execução Fiscal promovida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Desenvolvimento Engenharia**

Ltda, bem como declarar a nulidade do Leilão Judicial em que o bem fora arrematado por preço vil" (grifei).

No que importa à presente controvérsia recursal, o TJRJ decidiu que:

"[...] quando o bem foi arrematado por valor inferior a 60% do valor da execução, em que pese o meu entendimento no sentido de ser possível a apreciação da arguição de preço vil em embargos de terceiros, considero que, na hipótese, não é possível adentrar ao cerne da questão, diante da existência de sentença transitada em julgado, em sede de embargos à arrematação, considerando estar o preço da arrematação condizente com as circunstâncias em que se encontrava o imóvel, sentença esta que não foi objeto de recurso de apelação.

Deveria o ora apelante ter adotado as providências cabíveis, no momento oportuno, a fim de evitar a preclusão consumativa da matéria posta em litígio, não cabendo a rediscussão de matéria já resolvida, em definitivo, face o trânsito em julgado, destacando ter incorrido recurso de apelação contra aquela sentença.

Portanto, entendo que a matéria relativa ao preço vil não pode ser reapreciada, neste momento, por falta de interesse recursal, ou em qualquer outro, por força do trânsito em julgado; mas, ao contrário, face ao imbróglio processual, vislumbro, sim, a possibilidade do arrematante, pelas vias próprias, recuperar os valores depositados, na hipótese da não efetivação da posse em seu nome.

Pelo exposto, dá-se parcial provimento aos recursos para suspender a imissão na posse do bem pelo arrematante, até o trânsito em julgado das sentenças proferidas nos embargos de terceiros, e enquanto presentes as questões prejudiciais debatidas nas ações reivindicatória e de usucapião, abarcadas pelo duplo grau de jurisdição, respeitado o prazo do art. 265, § 5º do CPC, a menos que ocorra fato impeditivo decorrente de eventual decisão judicial contrária, mantida, destarte, a decisão que desconsiderou o preço como vil." (grifei).

Consoante se extrai, restou assentada, pelo TJRJ, a existência de sentença transitada em julgado em sede de embargos à arrematação, na qual se considerou estar o preço da arrematação condizente com as circunstâncias em que se encontrava o imóvel, não havendo que se falar em rediscussão de

matéria já resolvida em definitivo.

Intimada a informar, fundamentadamente, se impugnou a arrematação do imóvel objeto da presente ação cautelar de atentado, bem como se essa eventual impugnação remanesce pendente, DESENVOLVIMENTO ENGENHARIA LTDA - MASSA FALIDA manifestou-se na Petição n.º 00747467/2018 esclarecendo essencialmente que, nos autos da Execução Fiscal, "a Carta de Arrematação foi expedida em 05/11/2009 em favor da Bradic Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Doc. 09), não subsistindo, portanto, nenhuma impugnação remanescente no que tange à arrematação do bem imóvel, já havendo sido superadas as impugnações ofertadas pela Massa Falida" (e-STJ fl. 1723).

Ora, a toda a evidência, a arrematação do bem imóvel objeto da ação cautelar de atentado consolidou-se em favor da BRADIC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Assim, DESENVOLVIMENTO ENGENHARIA LTDA - MASSA FALIDA, autora da ação cautelar que deu origem à presente controvérsia recursal, não mais possui a prova da titularidade do domínio do bem, não mais possuindo interesse processual na presente ação.

Com efeito, tendo a presente ação cautelar de atentado a pretensão de restabelecimento do estado de fato do terreno objeto da lide, entretanto, não sendo mais a DESENVOLVIMENTO ENGENHARIA a legítima proprietária do imóvel, essa não mais possui interesse na resolução da presente lide.

De outro lado, BRADIC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, arrematante do bem, manifestando-se acerca do pedido de COUNTRY CLUB de extinção do feito por falta de interesse recursal, diz que, "**tendo consolidado em seu favor a posse e a propriedade do imóvel que estava em disputa**, concorda com o pedido formulado pelo Country Club em seus exatos termos" (e-STJ fl. 1.688, grifei).

Destarte, esvazia-se o julgamento dos presentes agravos internos, referentes à ação cautelar de atentado proposta por DESENVOLVIMENTO

ENGENHARIA, pois ausente a sua propriedade sobre o bem e o arrematante, ora interessado (BRADIC), não se opõe à pretensão da parte agravada (COUNTRY CLUB - ré na ação cautelar originária), de extinção do feito.

Sendo assim, verifica-se a perda superveniente do interesse processual da autora, ora recorrente, DESENVOLVIMENTO ENGENHARIA LTDA - MASSA FALIDA, tendo em vista a arrematação do bem.

Ante o exposto, (a) indefiro o pedido de suspensão do processo; (b) defiro o pedido de RODRIGO GARCIA FREITAS de ingresso no feito na modalidade assistência simples; e (c) torno sem efeito a decisão agravada e julgo extinto o processo sem resolução do mérito por perda superveniente do interesse processual, ficando prejudicado o exame dos agravos em recursos especiais.

A parte autora, ora agravante, deverá arcar com as custas processuais e honorários advocatícios, nos termos do art. 92 do CPC/15.

Intimem-se.

Brasília (DF), 14 de fevereiro de 2019.

Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
Relator