

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.476.237 - MT (2019/0086939-5)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : LEILA AGUETONI
ADVOGADA : ANNA BABKA - SP303464
AGRAVADO : JOSE FERNANDES
AGRAVADO : ERITA STEFANA VICCARI TRENTIN
AGRAVADO : EVARISTO TRENTIN
ADVOGADO : AGILDO OLIVEIRA AMORIM - MT003661A

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 1. SIMPLES MENÇÃO AOS DISPOSITIVOS LEGAIS. SÚMULA 284/STF. 2. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO PELA ILEGITIMIDADE DA PARTE. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. 3. OFENSA A ENUNCIADO DE SÚMULA. IMPOSSIBILIDADE NO APELO ESPECIAL. 4. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por Leila Aguetoni contra a decisão do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso que negou seguimento ao recurso especial manejado em desfavor de acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 684):

APELAÇÃO CÍVEL - DECLARATÓRIA C/C NULIDADE E REINTEGRAÇÃO DE POSSE - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - AUSÊNCIA DE REGISTRO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL - PARTE QUE NÃO PARTICIPOU DA RELAÇÃO NEGOCIAL - ILEGITIMIDADE PARA PLEITEAR A ANULAÇÃO DO ATO JURÍDICO - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO.

O reconhecimento da legitimidade ativa do promitente comprador de imóvel depende do implemento de certas condições reconhecidas pela jurisprudência pátria, quais sejam: (a) registro do contrato de promessa de compra em venda no respectivo Álbum Imobiliário; (b) prova de quitação do preço; e (c) cláusula de irretratabilidade no instrumento de promessa.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 704-714).

Nas razões do recurso especial, interposto com fundamento na alínea *a* do permissivo constitucional, a insurgente apontou violação aos arts. 17 e 70 do Código de

Processo Civil de 2015; 1.225, VII, do Código Civil; e Súmula n. 84 do STJ.

Sustentou, em síntese, que possui legitimidade ativa para propor ação que tenha por objeto a tutela de direitos reais sobre o imóvel que adquiriu por meio de contrato de compromisso de compra e venda, irrevogável, irretratável e quitado, ainda que não tenha sido registrado.

Ressaltou que "a falta do registro apenas interfere na publicidade 'erga omnes', mas não retira o direito a propriedade do comprador e, muito menos, a legitimidade para defender os direitos relativos ao imóvel" (e-STJ, fl. 722).

Sem contrarrazões, conforme certidão à fl. 730 (e-STJ).

O processamento do apelo especial não foi admitido pela Corte local, levando a insurgente a interpor o presente agravo.

Sem contraminuta, conforme certidão à fl. 747 (e-STJ).

Brevemente relatado, decido.

Inicialmente, vale pontuar que o presente recurso foi interposto contra decisão publicada na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado n. 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: "Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC".

Consoante análise dos autos, verifica-se que a recorrente não demonstrou de forma clara como os artigos de lei indicados foram violados pelo acórdão recorrido. De fato, a alegação de ofensa à lei federal presume a realização do cotejo entre o conteúdo preceituado na norma e os argumentos aduzidos nas razões recursais, com vistas a demonstrar a devida correlação jurídica entre o fato e o mandamento legal.

Nesse passo, a simples e genérica referência aos dispositivos legais desacompanhada da necessária argumentação que sustente a alegada ofensa à lei federal não é suficiente para o conhecimento do recurso especial. Incide, portanto, o disposto na Súmula 284/STF, que se aplica por analogia.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO. INCOMPREENSÃO DA CONTROVÉRSIA. SÚMULA Nº 284 DO STF. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS IRRISÓRIOS. ART. 20, § 4º, DO CPC. MAJORAÇÃO.

1. Na instância especial não basta a mera indicação do dispositivo supostamente violado, pois as razões recursais devem exprimir com clareza e objetividade os motivos pelos quais o recorrente visa a reforma da decisão. Súmula 284 do STF.

2. O posicionamento desta Corte é pacífico no sentido de que é possível a revisão da verba honorária arbitrada pelas instâncias ordinárias quando demonstrado se tratar de valor irrisório ou exorbitante. Precedentes. 3. Honorários majorados para valores mais dignos ao exercício da advocacia.

4. Recurso especial interposto pelo embargante não provido, provido o recurso interposto pela embargada.

(REsp n. 1.395.227/SP, Relator o Ministro Moura Ribeiro, DJe 17/12/2014)

Além do mais, no tocante à alegada legitimidade *ad causam*, o Tribunal de origem deixou registrado os seguintes fundamentos (e-STJ, fls. 687-688):

Pois bem, como é sabido o reconhecimento da legitimidade ativa do promitente comprador de imóvel depende do implemento de certas condições reconhecidas pela jurisprudência pátria, quais sejam: (a) registro do contrato de promessa de compra e venda no respectivo Álbum Imobiliário; (b) prova de quitação do preço; e (c) cláusula de irretratabilidade no instrumento de promessa.

[...]

Desse modo, a Apelante se descurou de efetuar o registro do instrumento particular de compra e venda no Cartório de registro imobiliário junto à matrícula do imóvel.

E, ainda, extrai-se da fundamentação do acórdão dos embargos de declaração (e-STJ, fl. 711):

A título de argumento, cumpre esclarecer que a Embargante não logrou êxito em demonstrar o motivo pelo qual deixou de registrar a promessa de compra e venda na matrícula do imóvel, ou ainda, que tenha realizado qualquer diligência neste sentido.

Por outro lado, extrai-se dos autos que, no momento que firmada a promessa de compra e venda (01/10/2002) do imóvel, este já havia sido transferido ao Sr. Evaristo Trentin e sua esposa, em 22/08/96.

Destarte, de fato, não há se falar em titularidade de direito real à aquisição do imóvel, sobretudo em razão da ilegitimidade da Embargante para postular pela nulidade da escritura pública de

compra e venda firmada entre os proprietários (Sr.Eronides José de Almeida e esposa) e o Sr. Evaristo.Trentin.

Como se depreende, convicção a que chegou o acórdão recorrido a respeito da ilegitimidade da parte decorreu da análise do conjunto fático-probatório da causa, questão cujo reexame é vedado em âmbito de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 desta Corte.

Por fim, registre-se que não cabe ao STJ apreciar a violação a verbete sumular em recurso especial, visto que o enunciado não se insere no conceito de lei federal, previsto na alínea *a* do permissivo constitucional, consoante a Súmula 518 desta Corte: "Para fins do art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, não é cabível recurso especial fundado em alegada violação de enunciado de súmula".

Diante do exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios em 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da causa, em favor do advogado das partes recorridas.

Publique-se.

Brasília, 10 de junho de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator