

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 954.568 - GO (2016/0190332-0)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE MELHORAMENTOS DE CALDAS NOVAS S/A
AGRAVANTE : MOURA FONSECA - SERVIÇOS DE PLANEJAMENTOS LTDA
ADVOGADOS : ORIMAR DE BASTOS FILHO - GO008144
MURILO MIRANDA - GO026002
AGRAVADO : CARLOS LIMA MELO - ESPÓLIO
ADVOGADOS : KARIZZIA MARIA PITOMBEIRA SILVA - DF038988
JOÃO RAIMUNDO DE SOUZA - GO004859
INTERES. : MARIA ZULEIDE MELO BARBOSA

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

AGRAVO INTERNO. APELAÇÃO CÍVEL. ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. COMPRA E VENDA EM DUPLICIDADE. ABUSO DE PODER. AFRONTA AOS PRINCÍPIOS DA LEALDADE E BOA -FÉ. SIMULAÇÃO. PRIMEIRA VENDA PREVALECIDA. AUSÊNCIA DE FATOS NOVOS. PREQUESTIONAMENTO. 1 -O fato de o primeiro adquirente do imóvel não ter providenciado o seu registro na respectiva matrícula não autoriza a revenda do bem a terceiro. 2 - Diante de fortes indícios de que a segunda venda realizada trata-se de ato simulado, levando-se em conta o preço vil pago pelo segundo adquirente quando da aquisição do imóvel, há de ser reconhecida a nulidade do registro e do instrumento contratual de compromisso de compra e venda do bem repactuado. 3 - Não tendo a parte apresentado argumentos novos capazes de alterar o julgamento anterior, deve-se manter a decisão recorrida. 4 Para fins de prequestionamento, é bastante que o decisum recorrido adote fundamentação suficiente para dirimir a controvérsia, mostrando-se desnecessária manifestação expressa sobre os dispositivos legais invocados pela parte.
RECURSO DESPROVIDO.

Nas razões de recurso especial, alega a parte agravante violação dos artigos

177, 205, 463, 1227, 1228, 1245, 1417, 1418 do Código Civil; 15, 16 e 22 do Decreto-Lei 58/37; 186, 195 e 237 da Lei 6.015/73, além de divergência jurisprudencial.

Assim delimitada a controvérsia, observo que os arts. 463, 1.228 e 1.255 do Código Civil, bem como os arts. 15 e 16 do Decreto-Lei 58/37 não foram objeto de debate pelo acórdão recorrido. Ausente o necessário prequestionamento, é inviável o recurso especial, de acordo com a Súmula 282 do STF.

Quanto ao mais, o recurso não poderia ser acolhido sem reexame de prova. A agravante procura demonstrar a regularidade da venda de imóvel que já tinha vendido anteriormente, dada a falta do registro imobiliário que o primeiro adquirente deveria ter providenciado. A respeito da matéria, porém, confira-se o seguinte trecho do acórdão recorrido (e-STJ fl. 1.197):

O conjunto probatório dos autos revela que os apelados adquiriram os referidos imóveis da empresa Companhia Melhoramentos de Caldas Novas, tendo efetuado o pagamento integral pela compra, fatos não contestados pela parte adversa.

No feito em tela, é imperioso deixar consignado que a promitente vendedora (la apelante) não nega que vendeu o imóvel duas vezes.

A primeira apelante durante a instrução processual não negou o negócio entabulado com os apelados, nem tampouco o inadimplemento das cláusulas contratuais por parte deles. Limitou-se a defender-se que eles não providenciaram a transferência dos bens, no prazo hábil, sendo que a falta de registro dos contratos confere a terceiro a qualidade de adquirente de boa -fé.

Como visto, a primeira apelante agiu indevidamente, com abuso de poder, ao realizar em duplicidade a venda dos aludidos imóveis, em afronta aos princípios da lealdade e boa -fé, que devem guardar nas relações contratuais, bem como, aos princípios consagrados no Código de Defesa do Consumidor, sem falar que sua conduta caracteriza enriquecimento ilícito.

De igual sentir, no mérito, entendo que melhor sorte não assiste aos apelantes ao quererem convalidar a segunda alienação do imóvel.

O inconformismo dos apelantes no sentido de que a segunda venda deva prevalecer, devendo a questão ser resolvida mediante indenização não merece prosperar, pois, conforme pontuado pela ilustre Juíza sentenciante, a segunda venda foi feita de modo simulado

Superior Tribunal de Justiça

passível, pois, de anulação, consoante previsto no CC/02.

Não obstante o compromisso de compra e venda celebrado entre a apelada e a la apelante não tenha sido averbado no cartório de registro de imóveis, de forma a dar publicidade a terceiros, fato que induziria ao raciocínio de presunção de boa -fé deste, no caso, do 2a apelante, porém, consoante invocado nos autos, os lotes foram adquiridos por esta pelo valor irrisório de R\$ 10,00 (dez reais) cada, dando indícios acerca da existência de ato simulado praticado no intuito de prejudicar a primitiva compradora, à luz do previsto no artigo 167, do CC2.

Não há como afastar essas conclusões em recurso especial, consoante dispõe a Súmula 7 do STJ.

O dissídio jurisprudencial não ficou caracterizado, pois não destacadas as circunstâncias que assemelhassem os casos confrontados, o que, diante da incidência do enunciado citado, seria mesmo inviável.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 28 de novembro de 2019.

Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora