

RECURSO ESPECIAL Nº 1.475.848 - RS (2013/0158087-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : LIANE LOPES DIERCHX
ADVOGADO : RUDINEI CLENIO CARVALHO - RS022642
RECORRIDO : IMOBILIÁRIA HENKIN LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE0000000M

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por LIANE LOPES DIERCHX com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CESSÃO DE DIREITOS CONTRATUAIS. IMÓVEL NÃO REGISTRADO EM NOME DO COMPROMITENTE. AJUIZADA AÇÃO CONTRA O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL PERANTE O REGISTRO IMOBILIÁRIO. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO FEITO, SEM JULGAMENTO DO MÉRITO CONFIRMADA.

A ação de adjudicação compulsória é um instrumento à disposição do promitente comprador do imóvel a ser exercitado quando, quitado o preço ajustado, o promitente vendedor se nega a outorgar a escritura definitiva de venda.

Inviabilidade de acolhimento da postulação amparada em cessão de direitos, considerando que tal instrumento concede ao cessionário tão somente direitos possessórios sobre o imóvel, não acarretando direito real, requisito para a ação.

A exigência do contrato de promessa de compra e venda decorre da expressa previsão legal, conforme se observa das disposições do Decreto-lei 58/37.

Diante da cadeia negocial observada nos autos, resta inviabilizada a pretensão da requerente, de modo direito, intentar ação contra o proprietário registral do imóvel, considerando a inexistência de relação jurídica entre as partes.

Sentença de extinção confirmada.

NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME." (e-STJ, fl. 117)

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 142/147).

Nas razões do recurso especial, a recorrentes aponta violação aos arts. 535 do Código de Processo Civil/73; 22 do Decreto-lei 58/37, bem como divergência

jurisprudencial. Sustenta, em síntese, nulidade do v. acórdão, porquanto o eg. Tribunal local teria permanecido omissa no tocante a questões suscitadas em sede de embargos de declaração, argumentando, em resumo, que *"os venerandos acórdãos, em nenhum momento, levaram em consideração a nova redação do artigo 22 daquele Decreto-lei, no que tange à possibilidade da cessão de direito de imóveis, além da promessa de compra e venda, firmando o entendimento da necessidade deste último instrumento, e na inviabilidade de acolhimento da postulação amparada em cessão de direitos. Ainda que tenha a recorrente ingressado com embargos de declaração"* (e-STJ, fls. 165/166).

Aduz, ainda, que a) *"não é apenas o contrato de promessa de compra e venda destinatário do direito de adjudicação compulsória, conferido pelo mencionado Decreto. Também a cessão de direitos, como ocorre na espécie, é passível de aparelhar aquela ação"* (e-SJT, fl. 160); e b) *"adjudicação compulsória se constitui num direito pessoal, oponível ao efetivo detentor do domínio do imóvel, não havendo a existência de um litisconsórcio passivo necessário entre este e os cedentes da promessa de compra e venda"* (e-STJ, fl. 169).

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório. Passo a decidir.

De início, cumpre salientar que o presente recurso será examinado à luz do Enunciado 2 do Plenário do STJ: *"Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça"*.

O recurso em apreço merece prosperar.

Compulsando os autos, infere-se que contra o v. acórdão que deu negou provimento à apelação interposta por LIANE LOPES DIERCHX, a recorrente opôs embargos de declaração alegando *"(...) a obscuridade e a omissão do venerando acórdão que se extraem das mencionadas passagens decorrem em grande parte da não observância do texto legal do Decreto-lei 58/37, com a redação que lhe deu a Lei 6.014, de 1973. Com efeito, em que pese o v. acórdão afirmar que a exigência do contrato de promessa de compra e venda na espécie "decorre da expressa previsão*

legal, conforme se observa das disposições do Decreto-lei 58/37", omite tais disposições, julgando ai questão posta em Juízo, pelo menos e o que se depreende das razões apresentadas, com base em redação superada do mencionado Decreto" (fls. 134).

Por sua vez, o eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (TJ-RS) rejeitou os aclaratórios sem, *data venia*, examinar os temas ora transcritos, o que caracteriza omissão, como se infere da leitura do v. acórdão às fls. 142/147.

Nessa perspectiva, deixando o eg. TJ-RS de examinar questão nevrálgica ao desate do litígio, fica caracterizada a violação ao art. 535 do CPC/73.

Nessa linha de intelecção, destacam-se os seguintes julgados:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC/1973. OCORRÊNCIA. SEGURO DE VIDA EM GRUPO. LIMITAÇÃO DE COBERTURA. INVALIDEZ FUNCIONAL PERMANENTE TOTAL POR DOENÇA (IFPD) E INVALIDEZ LABORATIVA PERMANENTE TOTAL POR DOENÇA (ILPD). INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. APOSENTADORIA. ÓRGÃO PREVIDENCIÁRIO. PERÍCIA. NECESSIDADE.

(...)

4. O acórdão recorrido não se manifestou sobre questões essenciais para o julgamento da causa, pressuposto indispensável para o exame do recurso especial, motivo pelo qual reconhece-se a ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil.

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 952.515/SC, Rel. **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 23/05/2017, DJe 02/06/2017 - grifou-se)

"AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO INDENIZATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA DA RÉ.

1. Violação ao art. 535 do Código de Processo Civil configurada. Acórdão estadual que não enfrentou todos os aspectos essenciais à resolução da controvérsia. Existência de ponto omissivo relativamente à conduta da agravada, cuja elucidação mostra-se relevante para o deslinde da controvérsia, a qual gira em torno da existência de responsabilidade da empresa de transporte com relação aos eventos danosos suportados pela agravada

2. Agravo regimental desprovido."

(AgRg no AREsp 197.146/BA, Rel. **Ministro MARCO BUZZI**,

Superior Tribunal de Justiça

QUARTA TURMA, julgado em 16/02/2016, DJe 23/02/2016 - grifou-se)

Nesse senda, deve ser reconhecida a violação ao art. 535 do CPC/73, para anular o v. acórdão (fls. 142/147) que julgou os aclaratórios (fls. 130/140), e determinar o retorno dos autos ao eg. TJ-RS para novo julgamento dos embargos de declaração, como entender de direito, sanando o vício ora reconhecido.

Diante do exposto, nos termos do art. 255, § 4º, III, do RISTJ, dou parcial provimento ao recurso especial, reconhecendo a violação ao art. 535 do CPC/73, a fim de anular o v. acórdão que julgou os aclaratórios e determinar o retorno dos autos ao eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul para promover novo julgamento dos embargos de declaração, como entender de direito, sanando o vício ora reconhecido, ficando prejudicada a análise das demais questões.

Publique-se.

Brasília (DF), 30 de outubro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator