



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 320.470 - SP (2013/0089688-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : IRINEU QUACCIO E OUTRO
ADVOGADO : ALINE CRISTINA SILVA LANDIM - SP196405
AGRAVADO : GUAÍRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA
ADVOGADOS : JOSE BORGES DA SILVA E OUTRO(S) - SP112895
RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO E OUTRO(S) - DF002221A
AGRAVADO : TOSHIKO KAMEYA
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO RODRIGUES - SP077167
GISELE APARECIDA MOISÉS - SP097536
AGRAVADO : STEFANIO BONVINO STAFUZZA
ADVOGADO : LUIZ ROBERTO BONJORNO - SP069295

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO E DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. IMPROCEDÊNCIA. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. POSTERIOR COMPRA E VENDA. ESCRITURA LEVADA A REGISTRO. AUSÊNCIA DE PROVA DE SIMULAÇÃO OU DE MÁ-FÉ DO TERCEIRO ADQUIRENTE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. PROVIMENTO NEGADO.

1. A jurisprudência deste eg. Tribunal já se consolidou no sentido de considerar que, nos casos de ausência do registro do contrato particular de compra e venda, cabe ao credor provar a existência de simulação ou má-fé dos terceiros adquirentes. Precedentes.
2. No caso, não houve registro imobiliário do contrato particular de promessa de compra e venda dos recorrentes. Tampouco foi provada a existência de simulação ou má-fé dos terceiros adquirentes.
3. Diante do contexto fático-probatório delineado pelas instâncias ordinárias, incide o óbice da Súmula 7/STJ.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Ministro Marco Buzzi acompanhando o relator, a Quarta Turma, por unanimidade, decide negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi (voto-vista) e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 17 de agosto de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 320.470 - SP (2013/0089688-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : IRINEU QUACCIO E OUTRO
ADVOGADO : ALINE CRISTINA SILVA LANDIM - SP196405
AGRAVADO : GUAÍRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA
ADVOGADOS : JOSE BORGES DA SILVA E OUTRO(S) - SP112895
RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO E OUTRO(S) - DF002221A
AGRAVADO : TOSHIKO KAMEYA
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO RODRIGUES - SP077167
GISELE APARECIDA MOISÉS - SP097536
AGRAVADO : STEFANIO BONVINO STAFUZZA
ADVOGADO : LUIZ ROBERTO BONJORNO - SP069295

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Trata-se de agravo interno interposto por IRINEU QUACCIO e OUTRO contra decisão monocrática deste Relator, acostada às fls. 1.544/1.547, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, sob os seguintes fundamentos: a) o eg. Tribunal de origem decidiu a demanda em conformidade com a jurisprudência desta Corte que afirma ser do credor o ônus de provar a alegada má-fé do terceiro adquirente, nos casos em que deixou de proceder ao devido registro imobiliário acerca da alienação do imóvel; b) no caso, o pedido de anulação do registro imobiliário realizado por terceiros afigura-se improcedente, pois não existe registro imobiliário da alegada compra anterior do imóvel pelos recorrentes, bem como não há prova da existência de simulação ou má-fé dos terceiros adquirentes; c) rever o contexto fático-probatório firmado pelas instâncias ordinárias, para o fim de se concluir pela existência de simulação ou má-fé dos terceiros adquirentes, esbarraria no óbice da Súmula 7/STJ.

Em suas razões, os agravantes alegam, em síntese: a) a resolução da demanda não depende do reexame do contexto fático-probatório dos autos, mas apenas do reconhecimento de que o juízo de primeiro grau julgou a lide de maneira contrária às provas dos autos; b) ficou cabalmente comprovada nos autos, inclusive mediante confissão, a existência de simulação entre a Sra. Toshiko e Stefano, razão pela qual esta eg. Corte deve declarar a nulidade do negócio jurídico de compra e venda, e respectivo registro; c) *"não assiste razão ao entendimento de que a ausência do registro do contrato particular fragiliza a alegação dos recorrentes a respeito do conluio fraudulento, uma vez que tal matéria é de natureza pessoal, tornando prescindível o registro da avença"* (fl. 1.557).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A parte recorrida apresentou impugnação às fls. 1.566/1.576.
É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 320.470 - SP (2013/0089688-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : IRINEU QUACCIO E OUTRO
ADVOGADO : ALINE CRISTINA SILVA LANDIM - SP196405
AGRAVADO : GUAÍRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA
ADVOGADOS : JOSE BORGES DA SILVA E OUTRO(S) - SP112895
RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO E OUTRO(S) -
DF002221A
AGRAVADO : TOSHIKO KAMEYA
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO RODRIGUES - SP077167
GISELE APARECIDA MOISÉS - SP097536
AGRAVADO : STEFANIO BONVINO STAFUZZA
ADVOGADO : LUIZ ROBERTO BONJORNIO - SP069295

VOTO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Observa-se que os argumentos trazidos pelos recorrentes mostram-se insuficientes para infirmar a decisão agravada, a qual deve ser mantida.

Tem-se na origem de ação anulatória de negócio jurídico cumulada com indenização por perdas e danos ajuizada por Irineu Quaccio e Geracina Couto Quaccio em face de Toshiko Kameya e Guaira Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda, pleiteando a nulidade dos negócios jurídicos e das escrituras públicas referentes ao imóvel objeto de matrícula nº 12.375.

Como causa de pedir, afirmam que Toshiko Kameya, em simulação com terceiros, alienou imóvel anteriormente vendido aos autores. Desse contexto, requerem a declaração de nulidade das vendas realizadas a terceiros, bem como a condenação solidária de todos os envolvidos por perdas e danos.

O juízo de primeiro grau, reconhecendo que os terceiros adquirentes agiram de boa-fé, já que não existia registro de compromisso de compra e venda na matrícula do bem, julgou o pedido parcialmente procedente para afastar o pedido de declaração de nulidade das escrituras públicas firmadas com terceiros, e condenar Toshiko Kameya a pagar aos autores os prejuízos sofridos pelo descumprimento do contrato de compra e venda.

Interposta apelação, o eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJ-SP manteve a improcedência do pedido de declaração de nulidade das escrituras firmadas com terceiros, a partir dos seguintes fundamentos: a) os autores não levaram a registro o contrato particular de compromisso de compra e venda; b) o terceiro adquirente atuou com diligência, pois



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"acercou-se de todos os cuidados inerentes à transação, com extração de certidões que comprovaram que adquiria o imóvel de quem figurava no registro imobiliário como proprietário"; c) não existe prova nos autos de má-fé ou simulação por parte dos terceiros. Tal fundamentação apresenta-se nos termos do trecho a seguir transcrito:

*"Trata-se de demanda em que os Autores postulam a declaração de nulidade das escrituras públicas de fls. 33/34v e 35/36v, sob o argumento de formalizadas mediante simulação que lhes acarretou prejuízos, pois são os reais proprietários da área transacionada, **conforme o contrato particular de compromisso de venda e compra de fls. 30/32, não levado a registro.***

O conjunto probatório foi bem apreciado pelo Dr. Anderson Valente, ao prolatar a r. sentença. Das fls. 1158/1159 extrai-se:

'O compromisso de compra e venda não estava registrado na matrícula do imóvel, daí porque não havia como Stefano, Minolu e Elza, prima facie, terem conhecimento do negócio, dada a oponibilidade erga omnes do registro, o que diminui sensivelmente a alegação dos Autores a respeito do ex conluio fraudatório.

Por consequência, impossível se evidencia anular o negócio entre Stefano e Guairá Empreendimentos, na medida que ela atuou de boa-fé, adquirindo o bem sem que houvesse qualquer registro de compromisso na matrícula do bem.

Assim, os Autores não comprovaram que o negócio celebrado não teve sua intenção e seria simplesmente simulacro de ato jurídico negocial, inquinado de nulidade absoluta. Para se ter a simulação, são necessários a intencionalidade da divergência entre a vontade e a declaração, o acordo entre as partes e o objetivo de enganar'

.....
.....

E mais, a corré Guairá Empreendimentos Imobiliários S/C R Ltda., quando da celebração do negócio jurídico em face de Stefano Bonvino Stafuzza, acercou-se de todos os cuidados inerentes à transação, com extração de certidões que comprovaram que adquiria o imóvel de quem figurava no registro imobiliário como proprietário (fl. 162), sem que existisse em face do vendedor qualquer protesto ou ação cai judicial em curso (fls. 163/165), a fazer incidir na espécie o parágrafo 2º do artigo 167 do Código Civil, que estatui que terceiros de boa-fé não terão prejudicados seus direitos, mesmo que fosse verificada a simulação." (fls. 1.397/1.398, grifou-se)

Relativamente à ciência pelo terceiro adquirente do bem alienado ou onerado (*scientia fraudis*), tem-se que, havendo prévia averbação no registro imobiliário competente relativo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ao bem de interesse na demanda existente, militaria em favor dos autores a presunção de que o terceiro deveria dela ter conhecimento. Isso, porque, ao adquirir imóvel, cabe ao adquirente ser diligente, no mínimo, obtendo previamente certidões e informações relativas ao bem imóvel de pretendida aquisição. Quando não adota tais mínimos cuidados, age, de forma temerária ou de má-fé, de modo que deve arcar com as consequências de ter prejuízo na aquisição onerosa a ser desfeita ou invalidada.

No mesmo sentido:

PROCESSO CIVIL. RECURSO REPETITIVO. ART. 543-C DO CPC. FRAUDE DE EXECUÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. SÚMULA N. 375/STJ. CITAÇÃO VÁLIDA. NECESSIDADE. CIÊNCIA DE DEMANDA CAPAZ DE LEVAR O ALIENANTE À INSOLVÊNCIA. PROVA. ÔNUS DO CREDOR. REGISTRO DA PENHORA. ART. 659, § 4º, DO CPC. PRESUNÇÃO DE FRAUDE. ART. 615-A, § 3º, DO CPC.

1. Para fins do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte orientação: 1.1. É indispensável citação válida para configuração da fraude de execução, ressalvada a hipótese prevista no § 3º do art. 615-A do CPC.

1.2. O reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente (Súmula n. 375/STJ).

1.3. A presunção de boa-fé é princípio geral de direito universalmente aceito, sendo milenar a parêmia: a boa-fé se presume; a má-fé se prova.

1.4. Inexistindo registro da penhora na matrícula do imóvel, é do credor o ônus da prova de que o terceiro adquirente tinha conhecimento de demanda capaz de levar o alienante à insolvência, sob pena de tornar-se letra morta o disposto no art. 659, § 4º, do CPC.

1.5. Conforme previsto no § 3º do art. 615-A do CPC, presume-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens realizada após a averbação referida no dispositivo.

2. Para a solução do caso concreto: 2.1. Aplicação da tese firmada.

2.2. Recurso especial provido para se anular o acórdão recorrido e a sentença e, conseqüentemente, determinar o prosseguimento do processo para a realização da instrução processual na forma requerida pelos recorrentes.

(REsp 956.943/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Rel. p/ acórdão Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, CORTE ESPECIAL, julgado em 20/08/2014, DJe de 1º/12/2014)

PROCESSUAL CIVIL - VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC - INOCORRÊNCIA - EMBARGOS DE TERCEIRO - ALIENAÇÃO DO BEM PELO DEVEDOR NO CURSO DA EXECUÇÃO - AUSÊNCIA DO REGISTRO DA PENHORA - PRESUNÇÃO DE BOA-FÉ DO TERCEIRO ADQUIRENTE.

1. Afasta-se violação do art. 535 do CPC, quando a instância de origem



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

analisa adequada e suficientemente a controvérsia objeto do recurso especial.

2. Em se tratando de bem imóvel, é lícito que se presuma a boa-fé do terceiro que o adquire, se nenhuma constrição judicial estiver anotado no registro imobiliário, presunção que se estende aos posteriores adquirentes, se houver alienações sucessivas.

3. O registro faz publicidade erga omnes da constrição judicial e a partir dele é que serão ineficazes perante a execução todas as alienações posteriores do imóvel.

4. Recurso especial não provido.

(REsp 1.143.015/MG, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 19/08/2010, DJe de 30/08/2010, grifou-se)

Nesse contexto, não havendo essa inscrição prévia, porque dela não cuidou o maior interessado - no caso, os autores -, recai o justo ônus de demonstrar que o adquirente tinha conhecimento da alienação anterior.

No caso, são incontroversos nos autos os seguintes fatos: a) existência do contrato de compromisso de compra e venda firmado entre os autores e Toshiko Kameya, mas inexistência do respectivo registro; b) registro da compra e venda realizada entre Toshiko Kameya e terceiros.

Por outro lado, não ficou provada a má-fé dos terceiros adquirentes, tampouco ocorrência de simulação, para fins de anulação do negócio jurídico registrado em escritura pública.

Para melhor compreensão da demanda, transcrevo, ainda, o seguinte trecho da sentença:

"É fato incontroverso a existência de contrato de compromisso de compra e venda havido entre os Autores e a Correqueira Toshiko (cf. fls. 30/32 do Processo 1.756/03 e fls. 22/23 do processo 1.728/03), bem como, posteriormente à esta avença, Toshiko alienou a área remanescente do imóvel para os Corréus Minolu Takata e Elza Aguetoni da Silva (Processo 1.728/03 - fls. 26/29) e a Stefano (cf. escritura pública de fls. 33134v do Processo 1.756/03) e este, por sua vez, o vendeu para a Correqueira Guaíra Empreendimentos (fls. 35/36v).

Também não é passível de controvérsia que o compromisso de compra e venda não foi registrado na matrícula do imóvel, ao passo que as escrituras públicas de compra e venda foram devidamente registradas (cf. fls. 37 do processo 1.756/03 e fls. 30/31 do processo 1.728/03).

Não obstante as afirmações dos Autores, dos autos não se denota a ocorrência de simulação entre Toshiko e Minolu, Elza e Stefano, que autorizasse, dessa forma, a declaração de nulidade das escrituras públicas de fls. 26/29 do processo 1.728/03 e fls. 33/36v do Processo 1.756/03.

Muito embora o valor pelo qual, nominalmente, o imóvel foi adquirido pelos Requeridos, bem como Stefano tenha realizado o repasse posterior



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do bem para a Correquerida Guaíra Empreendimentos, a prova dos autos não permite concluir pelo vício.

De fato, a prova oral somente veio a confirmar o negócio, sem apontar, contudo, participação dolosa na contratação.

*O que se tem dos autos, para todos os negócios entabulados entre os Autores e os Correqueridos Stefano, Minolu, Elza e Toshiko, é a completa ausência de documentos que indicassem realmente aquilo que contratado. Sendo assim, pelo que se tem nos autos, mister é a manutenção do contrato entre Toshiko e Stefano, que seria para o pagamento de dívidas da primeira com o segundo. **E, repita-se, nada nos autos comprovou ilicitude.***

***O compromisso de compra e venda não estava registrado na matrícula do imóvel**, daí porque não havia como Stefano, Minolu e Elza, prima facie, terem conhecimento do negócio, dada a oponibilidade erga omnes do registro, o que diminui sensivelmente a alegação dos Autores a respeito do conluio fraudatório.*

*Por consequência, **impossível se evidencia anular o negócio entre Stefano e Guaíra Empreendimentos, na medida que ela atuou de boa-fé, adquirindo o bem sem que houvesse qualquer registro de compromisso na matrícula do bem.***

*Assim, os Autores não comprovaram que o negócio celebrado não teve sua intenção e seria simplesmente simulacro de ato jurídico negocial, **inquinado de nulidade absoluta**. Para se ter a simulação, são necessários: 'a intencionalidade da divergência entre a vontade e a declaração, o acordo entre as partes e o objetivo de enganar' (Nestor Duarte, in Cezar Peluso '[coord.], Código Civil Comentado, 2a ed., Barueri, Ed. Manole: 2008, pág. 130), sendo que estes requisitos para declaração da eiva não foram demonstrados, violando os Autores, destarte, a regra de distribuição do ônus probatório, nos termos do artigo 333, inciso*

***Claudicante que são as provas, impossível se anular os negócios."** (fls. 1.282/1.284, grifou-se)*

Tal relato, portanto, denota que não há fundamento para se concluir que as instâncias ordinárias julgaram a lide de maneira contrária às provas dos autos; ao revés, diante dos fatos acima narrados, tem-se plena aplicação da legislação regente e da jurisprudência desta eg. Corte, as quais determinam que, diante de tais circunstâncias, deve ser resguardada a boa-fé do terceiro adquirente a título oneroso.

Assim, não havendo registro imobiliário acerca da anterior alienação do imóvel, bem como inexistindo prova da existência de simulação ou de má-fé dos terceiros adquirentes, reafirma-se que devem ser mantidas as escrituras firmadas e a condenação apenas de Toshiko Kameya quanto aos danos causados aos autores, ora recorrentes.

Ademais, ressalta-se, ainda, que rever o contexto fático-probatório firmado pelas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

instâncias ordinárias, no sentido em que pretendem os recorrentes, para o fim de se concluir que o magistrado de primeiro grau errou ao valorar as provas e concluir pela existência de má-fé dos terceiros adquirentes ou simulação, atrairia o óbice da Súmula 7/STJ ao caso.

Diante do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2013/0089688-3 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 320.470 / SP**

Números Origem: 0002217662003 00022176620038260210 172803 175603 17562003 20110000234929
20120000096256 2100120030022173 2217662003 22176620038260210

PAUTA: 13/06/2017

JULGADO: 13/06/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: IRINEU QUACCIO E OUTRO
ADVOGADO	: ALINE CRISTINA SILVA LANDIM - SP196405
AGRAVADO	: GUAÍRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA
ADVOGADOS	: JOSE BORGES DA SILVA E OUTRO(S) - SP112895 RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO E OUTRO(S) - DF002221A
AGRAVADO	: TOSHIKO KAMEYA
ADVOGADOS	: CARLOS ALBERTO RODRIGUES - SP077167 GISELE APARECIDA MOISÉS - SP097536
AGRAVADO	: STEFANIO BONVINO STAFUZZA
ADVOGADO	: LUIZ ROBERTO BONJORNIO - SP069295

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: IRINEU QUACCIO E OUTRO
ADVOGADO	: ALINE CRISTINA SILVA LANDIM - SP196405
AGRAVADO	: GUAÍRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA
ADVOGADOS	: JOSE BORGES DA SILVA E OUTRO(S) - SP112895 RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO E OUTRO(S) - DF002221A
AGRAVADO	: TOSHIKO KAMEYA
ADVOGADOS	: CARLOS ALBERTO RODRIGUES - SP077167 GISELE APARECIDA MOISÉS - SP097536
AGRAVADO	: STEFANIO BONVINO STAFUZZA
ADVOGADO	: LUIZ ROBERTO BONJORNIO - SP069295

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do relator negando provimento ao agravo interno, PEDIU VISTA antecipada o Ministro Marco Buzzi.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 320.470 - SP (2013/0089688-3)

VOTO-VISTA

O SR. MINISTRO MARCO BUZZI:

Cuida-se de agravo interno interposto por IRINEU QUACCIO E OUTRO em face de decisão monocrática da lavra do Ministro Raul Araújo que conheceu do agravo (art. 544 do CPC/73) para, de plano, negar provimento ao recurso especial.

Depreende-se dos autos que, na origem, Irineu Quaccio e Geracina Couto Quaccio ajuizaram ação anulatória cumulada com indenização por perdas e danos em face de Toshiko Kameya, Stefano Bonvino Stafuzza e Guaíra Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda, pleiteando a nulidade dos negócios jurídicos e das escrituras públicas referentes ao imóvel objeto de matrícula nº 12.375.

Narraram os autores, na inicial, terem entabulado contrato particular de compromisso de compra e venda, na qual a ré Toshiko se comprometeu a alienar aos autores uma gleba de terras denominada Chácara Santa Terezinha, por R\$ 50.000,00, bem ainda de lavrar a escritura quando fosse solicitada. Aduzem terem permanecido na posse do imóvel por longa data, inclusive regularizando o IPTU e, posteriormente, quando solicitaram a lavratura do registro, a promitente vendedora se recusou a proceder à escrituração, oportunidade na qual, de forma simulada, por quantia ínfima, vendeu os terrenos de forma desmembrada para terceiros, dentre eles o Sr. Stefano, não cumprindo, assim, o contrato anteriormente firmado. Esse, de sua vez, embora tenha sido notificado para que não transferisse o bem, alienou o imóvel para a empresa Guaíra Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda.

O juízo de primeiro grau, reconhecendo que os terceiros adquirentes agiram de boa-fé, face a ausência de registro do compromisso de compra e venda na matrícula do terreno, julgou o pedido parcialmente procedente, condenando a ré Toshiko Kameya a pagar aos autores os prejuízos sofridos pelo descumprimento do contrato, tendo afastado o pleito de declaração de nulidade das escrituras públicas firmadas com terceiros.

O Tribunal Paulista manteve a sentença. Interposto o recurso especial, restou inadmitido na origem, ensejando o agravo (art. 544 do CPC/73) ao qual o e. Relator Ministro Raul Araújo, conheceu para, de plano, negar provimento ao reclamo, sob os seguintes fundamentos: a) é do credor o ônus de comprovar a alegada má-fé do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

terceiro adquirente do imóvel nas hipóteses em que ausente o registro cartorário acerca da alienação; b) improcedente o pleito de anulação do registro imobiliário realizado por terceiro quando inexistente a averbação do compromisso de compra e venda anterior do bem pelos insurgentes; c) rever o contexto fático-probatório firmado nas instâncias ordinárias para concluir acerca da ocorrência de simulação ou má-fé dos terceiros adquirentes constitui procedimento obstado pela súmula 7/STJ.

Irresignados, os autores interpõem agravo interno (fls. 1551-1563) no qual alegam ser inaplicável o óbice da súmula 7/STJ; existir confissão por parte do réu Stefano de existência de simulação com a corré Toshiko, motivo pelo qual deve ser declarada a nulidade do negócio e do respectivo registro; ser cabal a contradição existente entre a prova dos autos e o convencimento do magistrado que ensejou a equivocada valoração do instituto jurídico da boa-fé.

O e. relator, em seu judicioso voto, nega provimento ao agravo interno.

Para melhor exame da controvérsia formulei pedido de vista.

Voto

Acompanho o e. relator para negar provimento ao agravo interno, porquanto irrefutável a aplicação ao caso do óbice da súmula 7/STJ, haja vista que, para o acolhimento da pretensão dos insurgentes (autores) acerca da alegada ocorrência de simulação e má-fé dos terceiros adquirentes para fins de anulação dos negócios jurídicos registrados em escritura pública, seria imprescindível promover o reenfrentamento do acervo fático-probatório dos autos, providência sabidamente vedada a esta Corte Superior.

Tal como referido pelo Ministro Raul Araújo, são incontroversos dos autos os seguintes fatos: **a)** existência de contrato de compromisso de compra e venda de gleba de terra firmado entre os autores e a ré Toshiko Kameya **sem averbação/registo cartorário**, imóvel esse adquirido pela demandada em razão de permuta imobiliária anteriormente estabelecida com os proponentes, ou seja, os autores eram os anteriores proprietários da terra, permutaram o imóvel mediante escritura pública e, *a posteriori*, formularam o compromisso de aquisição do terreno rural, esse não registrado; **b)** promoção pela ré de ação de retificação de área julgada procedente, na qual os autores não contestaram a ação, tampouco reclamaram a sua propriedade; **c)** realização pela ré do desmembramento e parcelamento do imóvel com a venda de lotes a terceiros; e,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

d) inexistência de provas de simulação e má-fé dos terceiros adquirentes, que foram diligentes na celebração dos ajustes mediante a apresentação de certidões comprobatórias da propriedade imobiliária e da ausência de empecilhos ou gravames para os negócios jurídicos.

Efetivamente, acaso houvesse prévia averbação no registro imobiliário competente acerca do compromisso de compra e venda estabelecido entre os demandantes e a ré Toshiko, militaria em favor dos autores a presunção de que os terceiros adquirentes tivessem ciência do negócio jurídico, visto que a anotação enseja publicidade *erga omnes*.

Nesse sentido:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. NULIDADE DE DOAÇÃO. IMÓVEL. VÍCIO DE CONSENTIMENTO. PRAZO DECADENCIAL. TERMO INICIAL. DATA DA CELEBRAÇÃO DO NEGÓCIO. ARTIGOS ANALISADOS: ART. 178, II, do CÓDIGO CIVIL.

(...)

3. Antes do registro imobiliário, que lhe dá publicidade *erga omnes*, o negócio jurídico envolvendo bens imóveis só tem eficácia entre as partes que o celebraram, não fluindo contra os terceiros, que dele não têm conhecimento inequívoco, o prazo decadencial para anulação.

(...)

(REsp 1418435/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/03/2014, DJe 26/03/2014)

Entretanto, na presente hipótese, essa escrituração não foi realizada e consoante estabelecido pelas instâncias ordinárias, não lograram os insurgentes demonstrar o fato constitutivo de seu pretense direito no que tange à alegada simulação e má-fé dos terceiros adquirentes para fins de anulação dos negócios jurídicos devidamente registrados em escritura pública.

O Tribunal *a quo*, com amparo nos elementos de convicção dos autos, concluiu que o ajuste firmado pela ré Toshiko com o Sr. Stefano realizado em 07/04/2003 e a revenda do lote operada por esse último à empresa Guaíra Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda em 14/07/2003 ocorreram de forma adequada, tendo os adquirentes se cercado de todos os cuidados para a perfectibilização das transações, notadamente por constar no órgão cartorário competente os vendedores como efetivos proprietários do imóvel, de a cadeia dominial estar completa e de inexistirem quaisquer gravames registrados sobre o bem ou empecilhos à sua negociação.

Confira-se, por oportuno, trecho da sentença:

Muito embora o valor pelo qual, nominalmente, o imóvel foi adquirido



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pelos Requeridos, bem como Setafania tenha realizado o repasse posterior do bem para a Correqueira Guaíra Empreendimentos, a prova dos autos não permite concluir pelo vício.

De fato, a prova oral somente veio a confirmar o negócio, sem apontar, contudo, participação dolosa na contratação.

O que se tem dos autos, para todos os negócios entabulados entre os: Autores e os Correqueridos Stefano, Minolu, Elza e Toshiko, é a completa ausência de documentos que indicassem realmente aquilo que contratado. Sendo assim, pelo que se tem nos autos, mister é a manutenção do contrato entre Toshiko e Stefano, que seria para o pagamento de dívidas da primeira com o segundo. E, repita-se, nada nos autos comprovou ilicitude.

E do acórdão recorrido:

E mais, a corré Guairá Empreendimentos Imobiliários S/C R Ltda., quando da celebração do negócio jurídico em face de Stefano Bonvino Stafuzza, acercou-se de todos os cuidados inerentes à transação, com extração de certidões que comprovaram que adquiria o imóvel de quem figurava no registro imobiliário como proprietário (fl. 162), sem que existisse em face do vendedor qualquer protesto ou ação judicial em curso (fls. 163/165), a fazer incidir na espécie o parágrafo 2º do artigo 167 do Código Civil, que estatui que terceiros de boa-fé não terão prejudicados seus direitos, mesmo que fosse verificada a simulação.

Apenas para corroborar a ausência de elementos capazes de denotar a ciência dos adquirentes acerca do contrato de compromisso de compra e venda firmado entre os autores e Toshiko, depreende-se da petição de fls. 67, referente ao protesto contra a alienação dos bens, que os demandantes afirmaram ter sido a ré Toshiko casada com o filho dos requerentes por mais de vinte anos e em virtude dos laços de confiança que nesses longos anos foram estabelecidos entre as partes, "não tomaram providências no tocante ao registro do instrumento particular, muito menos promoveram a transcrição definitiva do mesmo", tendo continuado "na posse precária do imóvel e como tinham planos de desmembrarem a área, não se opuseram que a divisão do imóvel fosse realizada em nome da Srª Toshiko".

Assim, diversamente do mencionado pelos insurgentes, para o acolhimento de sua pretensão não basta a redefinição do enquadramento jurídico dos fatos expressamente mencionados no acórdão hostilizado (reavaliação da prova), procedimento sobejamente admitido no âmbito desta Corte, pois a tese articulada no apelo nobre retrata rediscussão de fato e não somente a qualificação jurídica daqueles já apurados nas instâncias precedentes e dos efeitos decorrentes.

Inegavelmente, para rever o contexto fático-probatório firmado pelas instâncias precedentes e concluir pela inadequada apreciação das provas colacionadas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

aos autos, que, nos termos pretendidos pelos recorrentes permitiriam constatar a alegada ocorrência de má-fé e simulação, demandaria o reenfrentamento do acervo probante coligido aos autos, providência inviável nessa seara extraordinária ante o óbice da súmula 7/STJ.

2. Do exposto, acompanho o e. relator para negar provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2013/0089688-3 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 320.470 / SP**

Números Origem: 0002217662003 00022176620038260210 172803 175603 17562003 20110000234929
20120000096256 2100120030022173 2217662003 22176620038260210

PAUTA: 17/08/2017

JULGADO: 17/08/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARCELO ANTONIO MOSCOGLIATO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: IRINEU QUACCIO E OUTRO
ADVOGADO	: ALINE CRISTINA SILVA LANDIM - SP196405
AGRAVADO	: GUAÍRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA
ADVOGADOS	: JOSE BORGES DA SILVA E OUTRO(S) - SP112895 RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO E OUTRO(S) - DF002221A
AGRAVADO	: TOSHIKO KAMEYA
ADVOGADOS	: CARLOS ALBERTO RODRIGUES - SP077167 GISELE APARECIDA MOISÉS - SP097536
AGRAVADO	: STEFANIO BONVINO STAFUZZA
ADVOGADO	: LUIZ ROBERTO BONJORNIO - SP069295

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: IRINEU QUACCIO E OUTRO
ADVOGADO	: ALINE CRISTINA SILVA LANDIM - SP196405
AGRAVADO	: GUAÍRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA
ADVOGADOS	: JOSE BORGES DA SILVA E OUTRO(S) - SP112895 RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO E OUTRO(S) - DF002221A
AGRAVADO	: TOSHIKO KAMEYA
ADVOGADOS	: CARLOS ALBERTO RODRIGUES - SP077167 GISELE APARECIDA MOISÉS - SP097536
AGRAVADO	: STEFANIO BONVINO STAFUZZA
ADVOGADO	: LUIZ ROBERTO BONJORNIO - SP069295

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Ministro Marco Buzzi acompanhando o relator, a Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi (voto-vista) e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.