



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 202.871 - MS (2012/0144045-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : MARIA JOSÉ DE CARVALHO FERNANDES E OUTRO
ADVOGADO : CARLOS EDUARDO BARAUNA FERREIRA E OUTRO(S) - MS010085
AGRAVADO : WALDEMIR LUCIO RÔMULO
ADVOGADO : JAQUELINE CASEMIRO PEREIRA - MS008612

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE TODOS OS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. REAVALIAÇÃO DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. "Esta Corte Superior reconhece como justo título, hábil a demonstrar a posse, o instrumento particular de compromisso de compra e venda, ainda que desprovido de registro. A promessa de compra e venda gera efeitos obrigacionais, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público" (AgInt no REsp 1325509/PE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2016, DJe 06/02/2017).
2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.
3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
4. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pela inexistência de vícios no instrumento contratual. Alterar essa conclusão demandaria reexame de matéria fática, vedado em recurso especial.
5. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão.

Brasília-DF, 03 de abril de 2018 (Data do Julgamento)

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 202.871 - MS (2012/0144045-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **MARIA JOSÉ DE CARVALHO FERNANDES E OUTRO**
ADVOGADO : **CARLOS EDUARDO BARAUNA FERREIRA E OUTRO(S)** - MS010085
AGRAVADO : **WALDEMIR LUCIO RÔMULO**
ADVOGADO : **JAQUELINE CASEMIRO PEREIRA** - MS008612

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 1.055/1.071), interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Em suas razões, os agravantes alegam ter apresentado impugnação suficiente de todos os termos da decisão agravada, não havendo falar em deficiência na fundamentação do recurso.

Aduzem que o magistrado de primeiro grau não apreciou devidamente as provas produzidas no processo, no que se refere ao não aperfeiçoamento do negócio jurídico objeto da lide, em face das diversas irregularidades comprovadas nos autos.

Afirmam que o negócio devia ter sido celebrado por escritura pública de compra e venda.

Sustentam que as jurisprudências apresentadas na monocrática não se aplicariam ao caso concreto, uma vez que se referem, respectivamente, a ação demolitória e de arrolamento de bens, hipóteses diversas da dos autos.

Entendem que diversas outras irregularidades ratificariam a nulidade do instrumento contratual, tais como a falta de assinatura de testemunha e o acréscimo de expressões na via do recorrido, matérias não enfrentadas na decisão agravada.

Insurgem-se contra a aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, asseverando pretender apenas a valoração jurídica das provas produzidas no decorrer da instrução processual.

Ao final, pedem a reconsideração da decisão monocrática, ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

O agravado apresentou contrarrazões (e-STJ fls. 1.075/1.080).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 202.871 - MS (2012/0144045-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : MARIA JOSÉ DE CARVALHO FERNANDES E OUTRO
ADVOGADO : CARLOS EDUARDO BARAUNA FERREIRA E OUTRO(S) - MS010085
AGRAVADO : WALDEMIR LUCIO RÔMULO
ADVOGADO : JAQUELINE CASEMIRO PEREIRA - MS008612

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE TODOS OS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. REAVALIAÇÃO DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. "Esta Corte Superior reconhece como justo título, hábil a demonstrar a posse, o instrumento particular de compromisso de compra e venda, ainda que desprovido de registro. A promessa de compra e venda gera efeitos obrigacionais, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público" (AgInt no REsp 1325509/PE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2016, DJe 06/02/2017).
2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.
3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
4. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pela inexistência de vícios no instrumento contratual. Alterar essa conclusão demandaria reexame de matéria fática, vedado em recurso especial.
5. Agravo interno a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 202.871 - MS (2012/0144045-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : MARIA JOSÉ DE CARVALHO FERNANDES E OUTRO
ADVOGADO : CARLOS EDUARDO BARAUNA FERREIRA E OUTRO(S) - MS010085
AGRAVADO : WALDEMIR LUCIO RÔMULO
ADVOGADO : JAQUELINE CASEMIRO PEREIRA - MS008612

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece acolhida.

Os agravantes não trouxeram nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 1.049/1.052):

Trata-se de agravo nos próprios autos contra decisão que negou seguimento ao recurso especial, em virtude da incidência da Súmula n. 83 do STJ (e-STJ fls. 951/952).

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fl. 865):

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE NULIDADE/ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO - REQUISITOS LEGAIS PRESENTES - VÍCIO QUANTO À FORMA - AUSENTE - INTELIGÊNCIA DO ART. 462 DO CC - ESPECIFICAÇÃO DO VALOR TOTAL DO CONTRATO COLOCADO POSTERIORMENTE EXIGÊNCIA DO CARTÓRIO - AUSÊNCIA DE INTERFERÊNCIA NA SUBSTÂNCIA DO CONTEÚDO DO CONTRATO - OUTORGA UXÓRIA - DESNECESSÁRIO NA UNIÃO ESTÁVEL - NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.

1. A promessa de venda gera efeitos obrigacionais não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público.

2. O Art. 462 do CC, prevê que, com a exceção da forma, o contrato preliminar deve conter todos os requisitos essenciais, de modo que, resta claro que a forma em si, não configura um dos requisitos para realização do contrato preliminar, e portanto, a alegação de vício no tocante à forma, não é capaz de invalidar o negócio firmado entre as partes.

3. Percebe-se que o apelado somente incluiu o valor total do contrato ao final para que pudesse registrar a compra e venda, sem que isso implique em alteração do preço que constou expressamente da cláusula segunda do instrumento.

4. A outorga conjugal é necessária apenas quando houver casamento não se estendendo às hipóteses de união estável, de modo que o negócio jurídico firmado com terceiro de boa-fé não poderá ser anulado em razão de declaração superveniente de existência de união estável.

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 875/891), fundamentado no art. 105, III, "a", da CF, os recorrentes apontaram violação dos arts. 104, 108, 166, 462, 463, 497, 1.417 e 1.647 do CC/2002.

Sustentaram que o negócio jurídico entabulado entre as partes não preenche os requisitos legais de validade. A compra e venda, aduziram, deveria ser celebrada por meio de escritura pública, não se prestando o compromisso de compra e venda



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

a tanto, ainda mais porque o imóvel possui valor superior a 30 (trinta) salários mínimos.

A seu ver, o referido contrato não reuniria todos os requisitos essenciais porque: (a) faltaria legitimação ao recorrido para adquirir o imóvel, uma vez que seu filho era, ao tempo do negócio, advogado da recorrente, (b) a testemunha JAEL RODRIGUES PUNTEL não o teria assinado, (c) após a celebração do pacto, foram acrescentadas ao instrumento em poder do comprador expressões que não constariam da via dos recorrentes, (d) faltaria a outorga marital de CARLOS ALBERTO RODRIGUES, companheiro da recorrente.

Por fim, relata que a origem da discussão teria sido um boletim de ocorrência registrado pelo filho do recorrido, então advogado da recorrente, o qual, alterando a verdade dos fatos, obteve documento para o fim de pleitear liminar em ação de reintegração de posse.

No agravo (e-STJ fls. 954/963), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ fls. 966/981).

É o relatório.

Decido.

Correta a decisão de inadmissibilidade do recurso especial.

No tocante à validade do compromisso de compra e venda, o entendimento do Tribunal de origem está de acordo com a jurisprudência do STJ, de que referido instrumento gera efeitos obrigacionais, não dependendo, para sua validade e eficácia, de ser formalizado em instrumento público. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DEMOLITÓRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. TRANSFERÊNCIA DE RESPONSABILIDADE PELA CONCLUSÃO DA OBRA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DESPROVIDO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. IRRELEVÂNCIA.

1. Ação demolitória ajuizada pela agravante alegando que a empresa demandada edificou obra no terreno contíguo, em local inapropriado, obstruindo a visão e impossibilitando a utilização do seu terreno.

2. Comprovação de que a empresa requerida não é mais proprietária da obra, tendo alienado o imóvel a terceira pessoa, tendo em vista a realização de compromisso de compra e venda regularmente celebrado em caráter irrevogável e irretratável.

3. Demonstrado nos autos que o imóvel está sob titularidade e posse direta do terceiro adquirente, é a promissária compradora, e não a promitente vendedora, quem tem responsabilidade para cumprir a determinação de demolição postulada na ação.

4. Esta Corte Superior reconhece como justo título, hábil a demonstrar a posse, o instrumento particular de compromisso de compra e venda, ainda que desprovido de registro. A promessa de compra e venda gera efeitos obrigacionais, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público.

5. Agravo interno não provido, mantendo-se a ilegitimidade passiva reconhecida pelo acórdão recorrido.

(AgInt no REsp 1325509/PE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2016, DJe 06/02/2017.)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DIREITO REAL QUANDO REGISTRADO. ART. 1.225 DO CÓDIGO CIVIL. ARROLAMENTO DE DIREITOS. INVENTÁRIO. ART. 993, INCISO IV, ALÍNEA "G", DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1. Inexiste violação do art. 535 do Código de Processo Civil se todas as questões jurídicas relevantes para a solução da controvérsia são apreciadas, de forma fundamentada, sobrevivendo, porém, conclusão em sentido contrário ao almejado pela parte.
2. A promessa de compra e venda identificada como direito real ocorre quando o instrumento público ou particular é registrado no cartório de registro de imóveis, o que não significa que a ausência do registro retire a validade do contrato.
3. A gradação do instituto da promessa de compra e venda fica explícita no art. 25 da Lei n. 6.766/1979, que prevê serem irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuem direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, conferem direito real oponível a terceiros.
4. Portanto, no caso concreto, parece lógico admitir a inclusão dos direitos oriundos do contrato de promessa de compra e venda de lote em inventário, ainda que sem registro imobiliário. Na verdade, é facultado ao promitente comprador adjudicar compulsoriamente imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda não registrado, e a Lei n. 6.766/1979 admite a transmissão de propriedade de lote tão somente em decorrência de averbação da quitação do contrato preliminar, independentemente de celebração de contrato definitivo, por isso que deve ser inventariado o direito daí decorrente.
5. O compromisso de compra e venda de imóvel é suscetível de apreciação econômica e transmissível a título inter vivos ou causa mortis, independentemente de registro, porquanto o escopo deste é primordialmente resguardar o contratante em face de terceiros que almejem sobre o imóvel em questão direito incompatível com a sua pretensão aquisitiva, o que não é o caso dos autos.
6. Recurso especial provido.
(REsp 1185383/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/04/2014, DJe 05/05/2014.)

Além disso, não foi rebatido o fundamento de que competia à própria recorrente a outorga da escritura pública.

Quanto à alegação de que faltaria ao recorrido legitimação para adquirir o imóvel, também não foi impugnado o fundamento de que o seu filho não possuía poderes especiais para administrar os bens da recorrente, de modo que não se enquadraria no art. 497, I, do CC/2002.

Nesses dois pontos, incide, portanto, a Súmula n. 283/STF:

É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.

Em relação às alegações de que estaria ausente a assinatura de uma testemunha, bem como de que foram acrescidas expressões na via do recorrido após a celebração do contrato, o Tribunal de origem analisou o instrumento na íntegra, interpretando suas cláusulas, de modo a concluir pela inexistência de vícios. Consignou inexistir alteração de conteúdo, sendo que inclusive o valor da venda, incluído posteriormente, já constava de uma cláusula. Além disso, conforme registrado no acórdão, em nenhum momento impugnou-se a celebração do negócio nem se mencionou sua realização sob outra forma.

Para entender de modo contrário, acolhendo a pretensão recursal de que os fatos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

apontados teriam interferido na validade e na eficácia do negócio, seria necessário reexame do contrato e dos demais elementos fático-probatórios, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ, respectivamente:

A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial.

A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.

Por fim, quanto à necessidade de outorga marital, os recorrentes não impugnaram os fundamentos do acórdão recorrido de que (a) referida autorização só seria necessária na hipótese de casamento, não se aplicando à união estável, e de que (b) o imóvel estava registrado apenas em nome da recorrente, a qual se declarou divorciada.

Assim, mais uma vez, incide, por analogia, a Súmula n. 283 do STF.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Publique-se e intimem-se.

Conforme consignado na monocrática, o Tribunal de origem decidiu na linha da jurisprudência desta Corte de que o contrato de compra e venda, ainda que desprovido de registro, gera efeitos obrigacionais.

Os julgados apresentados na decisão, ainda que se refiram a ações diversas, expressam o entendimento deste Tribunal superior acerca do compromisso de compra e venda, questão discutida nos autos.

Não foram rebatidos, ademais, os seguintes fundamentos: (a) de que competia à recorrente a outorga da escritura, (b) de que o filho do recorrido não possuía poderes especiais para administrar os bens da recorrente, o que afastaria a alegação de ausência de legitimação do recorrido para adquirir o imóvel, e (c) referentes à outorga marital. Incidente, portanto, a Súmula n. 283/STF.

Quanto aos demais vícios no instrumento, apontados pelos agravantes, inafastável a aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

O TJMS, analisando o contrato e suas cláusulas, concluiu pela ausência de defeito capaz de retirar a eficácia e a validade do negócio. Decidir de modo contrário implicaria revolvimento de matéria fática, incabível no âmbito do especial.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0144045-5 **AgInt no**
PROCESSO ELETRÔNICO AREsp 202.871 / MS

Números Origem: 1060056674 1070654680 1081289805 20120026166 20120026166000000
20120026166000100

PAUTA: 03/04/2018

JULGADO: 03/04/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARIA JOSÉ DE CARVALHO FERNANDES E OUTRO
ADVOGADO : CARLOS EDUARDO BARAUNA FERREIRA E OUTRO(S) - MS010085
AGRAVADO : WALDEMIR LUCIO RÔMULO
ADVOGADO : JAQUELINE CASEMIRO PEREIRA - MS008612

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Posse

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARIA JOSÉ DE CARVALHO FERNANDES E OUTRO
ADVOGADO : CARLOS EDUARDO BARAUNA FERREIRA E OUTRO(S) - MS010085
AGRAVADO : WALDEMIR LUCIO RÔMULO
ADVOGADO : JAQUELINE CASEMIRO PEREIRA - MS008612

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão.