

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1121425 - ES
(2017/0150025-9)**

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : VIVACQUA IRMÃOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382
JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS E
OUTRO(S) - ES005705
MARCIA GUASTI ALMEIDA E OUTRO(S) - DF012523
AGRAVADO : DECISAO CONSULTORIA E OPORTUNIDADES S/C
LTDA
AGRAVADO : RIBEIRO DO VALLE CONSTRUTORA E
INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO E OUTRO(S) -
ES018793
ANA LETÍCIA MATOS GONÇALVES - ES024348
AGRAVADO : SABERES INSTITUTO DE ENSINO LTDA - EPP
ADVOGADOS : PATRÍCIA NUNES ROMANO TRISTÃO PEPINO E
OUTRO(S) - ES010192
JEANINE NUNES ROMANO - ES011063
ROGERIO NUNES ROMANO - ES013115
AGRAVADO : AMABILE LUCIA PALAZZO
ADVOGADOS : ANTÔNIO CARLOS SILVA - ES005647
LARISSA SOELLA GALLON E OUTRO(S) - ES020544
AGRAVADO : CONSTRUTORA E INCORPORADORA ARAGUAIA
LTDA
ADVOGADOS : MARCELO PACHECO MACHADO - ES013527
IGOR SAÚDE IZOTON E OUTRO(S) - ES019141

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC/1973 quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos e interpretação de

cláusulas contratuais (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3. No caso concreto, o Tribunal de origem, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação das cláusulas contratuais, reconheceu a boa-fé dos recorridos (adquirentes) e, aplicando a teoria da aparência, considerou válido o negócio jurídico celebrado. Entender de modo contrário implicaria reexame de matéria fática e interpretação do ajuste celebrado, o que é vedado em recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 13 de Maio de 2019 (Data do Julgamento)

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.121.425 - ES (2017/0150025-9)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : VIVACQUA IRMÃOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382
JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS E OUTRO(S) - ES005705
ADVOGADA : MARCIA GUAISTI ALMEIDA E OUTRO(S) - DF012523
AGRAVADO : DECISAO CONSULTORIA E OPORTUNIDADES S/C LTDA
AGRAVADO : RIBEIRO DO VALLE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO E OUTRO(S) - ES018793
ANA LETÍCIA MATOS GONÇALVES - ES024348
AGRAVADO : SABERES INSTITUTO DE ENSINO LTDA - EPP
ADVOGADOS : PATRÍCIA NUNES ROMANO TRISTÃO PEPINO E OUTRO(S) - ES010192
JEANINE NUNES ROMANO - ES011063
ROGERIO NUNES ROMANO - ES013115
AGRAVADO : AMABILE LUCIA PALAZZO
ADVOGADOS : ANTÔNIO CARLOS SILVA - ES005647
LARISSA SOELLA GALLON E OUTRO(S) - ES020544
AGRAVADO : CONSTRUTORA E INCORPORADORA ARAGUAIA LTDA
ADVOGADOS : MARCELO PACHECO MACHADO - ES013527
IGOR SAÚDE IZOTON E OUTRO(S) - ES019141

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA: Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 1.495/1.501) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Em suas razões, a agravante alega "que os embargos de declaração opostos na origem visaram, a par do prequestionamento dos dispositivos de lei federal apontados como violados no recurso especial, ao enfrentamento, dentre outros, de dois pontos relevantíssimos para a justa solução da lide, a saber: (1) imprestabilidade da procuração, que não especifica os imóveis cuja venda autoriza, circunstância que indica a falta de cautela razoável por parte dos adquirentes e esvazia a boa-fé; e (2) a existência de anotação, desde 6 de junho de 2001 – portanto antes de parte dos negócios jurídicos questionados nesta ação –, da existência de ação judicial questionando a validade da procuração, no bojo da qual foi deferida medida cautelar suspendendo os seus efeitos" (e-STJ fl. 1.499).

No seu entender, "o especial em última análise instaura uma única questão federal, com prequestionamento explícito: os negócios jurídicos entabulados com base em procuração nula atraem necessariamente a nulidade absoluta do art. 169 do Código Civil, como pretende a recorrente, ou a norma legal pode sofrer temperamento, como lhe impôs o v.

acórdão recorrido, ao proclamar que 'A boa-fé contratual deve ser respeitada, com resguardo dos contratantes que se submetem a negócios jurídicos com feições de regularidade'" (e-STJ fl. 1.500).

Salienta que "não há fatos controversos, nem mesmo quanto à aparência de legitimidade da venda, tal como proclamada pelo v. acórdão recorrido" (e-STJ fls. 1.499/1.500).

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

As agravadas apresentaram contrarrazões (e-STJ fls. 1.504/1.513, 1.515/1.523 e 1.525/1.530).

É o relatório.



AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.121.425 - ES (2017/0150025-9)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : VIVACQUA IRMÃOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382
JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS E OUTRO(S) - ES005705
ADVOGADA : MARCIA GUAISTI ALMEIDA E OUTRO(S) - DF012523
AGRAVADO : DECISAO CONSULTORIA E OPORTUNIDADES S/C LTDA
AGRAVADO : RIBEIRO DO VALLE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO E OUTRO(S) - ES018793
ANA LETÍCIA MATOS GONÇALVES - ES024348
AGRAVADO : SABERES INSTITUTO DE ENSINO LTDA - EPP
ADVOGADOS : PATRÍCIA NUNES ROMANO TRISTÃO PEPINO E OUTRO(S) - ES010192
JEANINE NUNES ROMANO - ES011063
ROGERIO NUNES ROMANO - ES013115
AGRAVADO : AMABILE LUCIA PALAZZO
ADVOGADOS : ANTÔNIO CARLOS SILVA - ES005647
LARISSA SOELLA GALLON E OUTRO(S) - ES020544
AGRAVADO : CONSTRUTORA E INCORPORADORA ARAGUAIA LTDA
ADVOGADOS : MARCELO PACHECO MACHADO - ES013527
IGOR SAÚDE IZOTON E OUTRO(S) - ES019141

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC/1973 quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos e interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3. No caso concreto, o Tribunal de origem, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação das cláusulas contratuais, reconheceu a boa-fé dos recorridos (adquirentes) e, aplicando a teoria da aparência, considerou válido o negócio jurídico celebrado. Entender de modo contrário implicaria reexame de matéria fática e interpretação do ajuste celebrado, o que é vedado em recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.121.425 - ES (2017/0150025-9)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : VIVACQUA IRMÃOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382
JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS E OUTRO(S) - ES005705
ADVOGADA : MARCIA GUAISTI ALMEIDA E OUTRO(S) - DF012523
AGRAVADO : DECISAO CONSULTORIA E OPORTUNIDADES S/C LTDA
AGRAVADO : RIBEIRO DO VALLE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO E OUTRO(S) - ES018793
ANA LETÍCIA MATOS GONÇALVES - ES024348
AGRAVADO : SABERES INSTITUTO DE ENSINO LTDA - EPP
ADVOGADOS : PATRÍCIA NUNES ROMANO TRISTÃO PEPINO E OUTRO(S) - ES010192
JEANINE NUNES ROMANO - ES011063
ROGERIO NUNES ROMANO - ES013115
AGRAVADO : AMABILE LUCIA PALAZZO
ADVOGADOS : ANTÔNIO CARLOS SILVA - ES005647
LARISSA SOELLA GALLON E OUTRO(S) - ES020544
AGRAVADO : CONSTRUTORA E INCORPORADORA ARAGUAIA LTDA
ADVOGADOS : MARCELO PACHECO MACHADO - ES013527
IGOR SAÚDE IZOTON E OUTRO(S) - ES019141

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA: A insurgência não merece ser acolhida.

A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 1.484/1.491):

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por aplicação da Súmula n. 83 do STJ (e-STJ fls. 1.421/1.425).

O Tribunal de origem negou provimento à apelação da recorrente em julgado que recebeu a seguinte ementa (e-STJ fl. 1.213):

APELAÇÃO CÍVEL EM AÇÃO DE NULIDADE - DECADÊNCIA AFASTADA - PRELIMINAR DE VIOLAÇÃO AO DEVIDO PROCESSO LEGAL E AO DIREITO DE AMPLA DEFESA E CONTRADITÓRIO - MÉRITO - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - PROCURAÇÃO ASSINADA POR REPRESENTANTE PUTATIVO - VALIDADE - BOA-FÉ DOS CONTRATANTE - MANUTENÇÃO DO NEGÓCIO - RECURSO DESPROVIDO. 1 - A pretensão deduzida é de declaração de alegada nulidade, devendo se atentar para o disposto no art. 169 do Código Civil prevê que tal negócio não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo. 2 - Não há cerceamento de defesa ou qualquer violação ao contraditório e a ampla defesa quando os elementos trazidos aos autos autorizam o julgamento, mormente quando a parte sequer demonstra a intenção de produzir qualquer outra prova. 3 - A assinatura de representante putativo é válida para formação do negócio jurídico de compra e venda de

imóvel quando o imóvel não estiver qualquer gravame e quando o representante for considerado, por aparência, titular do direito exercido. Precedentes do TJES. 4 - A boa-fé contratual deve ser respeitada, com resguardo dos contratantes que se submetem a negócios jurídicos com feições de regularidade. Precedentes do TJES. 5 - Recurso desprovido.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (e-STJ fls. 1.313/1.325).

No recurso especial (e-STJ fls. 1.345/1.360), com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da CF, a recorrente alegou violação dos arts. 515, § 1º, e 535 do CPC/1973, sustentando, em síntese, que o Tribunal de origem silenciou-se quanto:

(I) à ausência de cautela pela não investigação da regularidade e validade da procuração apresentada, considerando fundamentalmente que a proprietária do imóvel era uma sociedade anônima com sede em outro Estado - no caso, no Rio de Janeiro,

(II) à ausência de cautela em não exigir a apresentação dos estatutos sociais da empresa, cujas disposições indicavam claramente que a procuração foi assinada por quem não possuía condão para tanto, contendo poderes estranhos ao objeto social,

(III) ao descumprimento de exigência legal constante do art. 215, § 1º, II e IV, do CC/2002,

(IV) à ausência de cautela e descumprimento de exigência legal constante do art. 1.295, § 1º, do CC/1916, porquanto nos termos da procuração inexistia menção a que imóvel se refere o mandato,

(V) ao cerceamento de defesa, haja vista o julgamento antecipado da lide que impediu a recorrente de demonstrar que os réus não agiram objetivamente de boa-fé, e

(VI) à ausência de cautela e descumprimento de exigência legal constante do art. 1º, § 2º, da Lei n. 7.433/1985, no que se refere à apresentação de certidão de ônus reais, pois algumas vendas ocorreram após o ajuizamento da ação de nulidade da procuração.

Aduziu ainda ofensa aos arts. 47, 104, 166, 168 e 169 do CC/2002, 1.321 do CC/1916, 467 do CPC/1973, 36 da Lei n. 8.934/1994 e 167 da Lei n. 6.095/1973, alegando que não deve prevalecer a tese firmada no acórdão recorrido, em razão da nulidade absoluta do negócio jurídico firmado com terceiros, pela utilização de instrumento de mandato declarado nulo em processo judicial. Sustentou ainda a impossibilidade de aplicação da teoria da aparência bem como inexistência de boa-fé dos recorridos.

Ofereceram-se contrarrazões (e-STJ fls. 1.376/1.385, 1.386/1.391 e 1.392/1.418).

No agravo (e-STJ fls. 1.428/1.432), foram refutados os fundamentos da decisão agravada e alegado o cumprimento de todos requisitos legais para recebimento do especial.

Foram apresentadas contraminutas (e-STJ fls. 1.444/1.449, 1.450/1.454 e 1.455/1.460).

É o relatório.

Decido.

Em relação à afronta ao art. 535 do CPC/2015, importa esclarecer que os embargos de declaração são cabíveis somente quando houver, na sentença ou no acórdão, obscuridade, contradição, omissão ou erro material.

No caso dos autos, a Justiça local decidiu a matéria controvertida, ainda que contrariamente aos interesses da parte. Não há, portanto, omissão ou contradição a ser sanada.

O Tribunal de origem consignou a existência de boa-fé dos recorridos a dar ensejo à validade do negócio jurídico. Confira-se (e-STJ fls. 1.221/1.231):

Verifica-se que o Apelante ajuizou a presente Ação de Nulidade pugnando pelo reconhecimento judicial da nulidade do negócio jurídico de compra e venda referente às alienações dos imóveis descritos nos autos, em razão da nulidade da procuração e falta de legitimidade das partes que figuraram como representantes de Vivacqua.

O MM Juiz julgou improcedente a pretensão deduzida, seguindo-se o presente recurso.

A questão trazida à apreciação no presente recurso foi, recentemente, discutida por esta Câmara, no julgamento da Apelação Cível nº

0009619-39.2007.8.08.0024 (024070096193).

Na oportunidade assim se manifestou o eminente Desembargador Anníbal de Rezende Lima, Relator do recurso:

Em suas razões recursais, a Apelante sustenta (a) a nulidade dos contratos de compra e venda dos imóveis em apreço, ante o vício de consentimento da própria Apelante, tendo em vista a nulidade, declarada judicialmente, da procuração que teria servido de esteio para as referidas vendas; (b) que o "Loteamento Santa Terezinha" consistiria em objeto litigioso; (c) a inaplicabilidade da "teoria da aparência"; (d) a sentença que declarou a nulidade da procuração teria efeito erga omnes; (e) o vício que macula a procuração geraria a nulidade dos contratos de compra e venda, independentemente da boa -fé dos terceiros e (f) que os Apelados teriam sido negligentes, pois o vício que macula a procuração seria "evidente, detectável e alcançável".

Pelo que consta dos presentes autos, contudo, verifica-se que a maioria das aquisições imobiliárias ora impugnadas foram realizadas antes da decisão que deferiu o pedido de tutela antecipada nos autos da "ação de nulidade de procuração" n.º 2001.001.056635-2, no sentido de suspender os efeitos da referida procuração outorgada ao cidadão Umberto Jabour Antonini, ou seja, antes do dia 18.05.2001, conforme consta dos documentos de fls. 68/83 - verso e da decisão de fls. 52/53.

Ainda que assim não fosse, ou seja, ainda que existam compras realizadas após o dia 18.05.2001, observa-se que os adquirentes (Réus/Apelados) também não poderiam saber do alegado vício de representação, uma vez que a Apelante não se desincumbiu do ônus de providenciar a averbação na matrícula dos respectivos imóveis a existência da referida "ação de nulidade de procuração" n.º 2001.001.056635-2.

Como se pode notar, portanto, não há falar em má-fé na aquisição dos imóveis, devendo ser aplicada a "teoria da aparência" ao caso concreto, tendo em vista que os Apelados não tiveram como saber do alegado vício de representação, fato que os levou a acreditar que estariam realizando um negócio jurídico legal e pautado pela boa-fé.

Na ocasião assim se manifestou o eminente Desembargador Fábio Clem de Oliveira, Revisor do recurso:

[...]

É nele que se insere o conflito revelado nos autos, entre os interesses do proprietário e do terceiro adquirente de boa-fé ou "entre o interesse do efetivo legitimado - interesse que só pode ser prestado pela ineficácia do ato - e o interesse do terceiro que por causa da aparência incidiu em erro objetivamente escusável - interesse que, ao contrário do interesse anterior, não pode ser atendido senão através da eficácia" (FALZEA, Angelo apud DA MOTA, Mauricio Jorge Pereira. ob cit., p. 241).

Esse conflito, por seu turno, decorreu de falsa percepção da realidade pelos apelados, pois consideraram José Eduardo Vervolet dos Santos como representante legal da apelante quando, em verdade, posteriormente ficou demonstrado que não era.

Contudo, a depender das circunstâncias concretas em que isso ocorreu, não será absurdo algum proteger os seus interesses em detrimento da apelante.

[...]

Assim colocada a questão, como não há controvérsia sobre o fato da apelante qualificar-se como proprietária dos lotes referidos na

petição inicial, também de que foram vendidos por quem não a representava, e considerando que os apelados alegaram em sua defesa que os adquiriram acreditando que contratavam com o representante legal da apelante, bem como que essa alegada boa-fé foi impugnada na resposta à contestação, há que se investigar a sua ocorrência ou não.

Destaca-se, logo de início, que em sua petição inicial a apelante não incluiu os apelados na narrativa da fraude contra si perpetrada. Apenas aduziu que no mínimo foram imprudentes "ao dispensar a apresentação das certidões negativas e muitas vezes pagar preço vil pelos imóveis, sendo que os aqui retratados se amoldam ao conceito legal de preço vil, o que lhes retira qualquer presunção de terem agido de boa-fé" (folha 14).

Esse o enquadramento de que partiu para adiantar-se e infirmar a tese que depois foi aduzida pelos apelados.

Assim, a reforma do acórdão recorrido, quanto à existência de boa-fé dos recorridos, demanda inegável necessidade de reexame de matéria fático-probatória, o que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS DE TERCEIRO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DOS EMBARGADOS.

1. Consoante a jurisprudência deste Tribunal Superior, o adquirente de coisa litigiosa não é parte legítima para embargos de terceiro.

Essa posição é relativizada apenas quando demonstrada a boa-fé do adquirente. Precedentes. 1.1. No caso em tela, o Tribunal de origem constatou a boa-fé dos adquirentes, que não poderiam ter ciência da lide, uma vez que não havia averbação na matrícula do imóvel nem constavam como parte no processo os alienantes. Incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1574382/MT, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 23/10/2018, DJe 29/10/2018.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. EMBARGOS DE TERCEIRO. FRAUDE À EXECUÇÃO. CONFIGURAÇÃO. SÚMULA Nº 375 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. BOA-FÉ DE TERCEIROS. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211 do Superior Tribunal de Justiça.

3. O reconhecimento da fraude à execução, consoante o disposto na Súmula nº 375/STJ, depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.

4. Rever a conclusão firmada pelo tribunal local de que o imóvel foi adquirido de boa-fé por terceiros demandaria o reexame de circunstâncias fático-probatórias dos autos, procedimento inviável no recurso especial, haja vista o óbice da Súmula nº 7/STJ.

5. Consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1155615/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/10/2018, DJe 17/10/2018.)

O Tribunal de origem, levando em conta o contexto fático da lide, concluiu pela aplicabilidade da teoria da aparência, nos seguintes termos (e-STJ fls. 1.221/1.239):

Verifica-se que o Apelante ajuizou a presente Ação de Nulidade pugnando pelo reconhecimento judicial da nulidade do negócio jurídico de compra e venda referente às alienações dos imóveis descritos nos autos, em razão da nulidade da procuração e falta de legitimidade das partes que figuraram como representantes de Vivacqua.

O MM Juiz julgou improcedente a pretensão deduzida, seguindo-se o presente recurso.

A questão trazida à apreciação no presente recurso foi, recentemente, discutida por esta Câmara, no julgamento da Apelação Cível nº 0009619-39.2007.8.08.0024 (024070096193).

Na oportunidade assim se manifestou o eminente Desembargador Anníbal de Rezende Lima, Relator do recurso:

[...]

Com efeito, a matéria referente à boa-fé dos adquirentes também já foi examinada por este Egrégio Tribunal de Justiça, ocasião em que ficou consignada a possibilidade de aplicação da "teoria da aparência".

Veja-se:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL EMBARGOS INFRINGENTES NA APELAÇÃO CÍVEL - AUSÊNCIA DE PREPARO - ERRO MATERIAL - PREENCHIMENTO NA GUIA DE RECOLHIMENTO - DESERÇÃO - NÃO CONFIGURAÇÃO - AUSÊNCIA DE PREJUÍZO PARA O ERÁRIO ESTADUAL E PARA PARTE RECORRIDA - PRELIMINAR REJEITADA - MÉRITO - IRREGULARIDADE FORMAL - SUPOSTA AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DOS VOTOS VENCEDORES EM CONFRONTO COM O VOTO VENCIDO - TESE AFASTADA - ANULAÇÃO DE INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO - CASSAÇÃO DOS PODERES DE REPRESENTAÇÃO - DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA ENTABULADO POR TERCEIROS DE BOA-FÉ - IMPOSSIBILIDADE - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

1. O simples erro material imputado à parte recorrente, consubstanciado no equivocado preenchimento da guia de recolhimento do preparo, não tem o condão de obstar o prosseguimento do recurso respectivo mediante a deserção, pena de consagração do excessivo rigor formal em detrimento da prestação jurisdicional pleiteada.

2. Em se tratando de embargos infringentes, não é dever da parte recorrente proceder à impugnação dos fundamentos dos votos vencedores em confronto com o voto vencido. Constitui seu (da parte recorrente), apenas, o encargo processual de fazer prevalecer a conclusão (e não a fundamentação) estampada no voto vencido. Até porque, em embargos infringentes, a decisão (a ser proferida) não fica adstrita aos fundamentos do entendimento divergente ao qual se pretende atribuir prevalência, sendo possível ao órgão judicial competente julgá-los com fundamentação diversa, ainda que mantida a conclusão do voto vencido.

3. A presunção de boa-fé do adquirente de bem imóvel somente cede diante de fatos que evidenciem o conhecimento da restrição à aquisição do bem, seja pelo registro de penhora ou quaisquer

outras formas que demonstrem conhecimento de demanda sobre o mesmo ou relação jurídica que o circunda. Em não sendo possível a identificação, pelo adquirente, de qualquer pendência sob o bem imóvel litigioso, há de prevalecer a Teoria da Aparência, pela qual uma pessoa, considerada por todos como titular de um direito, embora não o sendo, leva a efeito um ato jurídico como terceiro de boa-fé. 4. Recurso conhecido e provido."

(TJES, Classe: Embargos Infringentes Ap, 024.060.216.272, Relator: Annibal de Rezende Lima - Relator Substituto Designado: Cristóvão de Souza Pimenta, Órgão julgador: Primeiro Grupo de Câmaras Cíveis Reunidas, Data de Julgamento: 04/10/2010).

[...]

Na ocasião assim se manifestou o eminente Desembargador Fábio Clem de Oliveira, Revisor do recurso:

[...]

Exigir dos apelados, nesse quadro específico, uma conduta ainda mais precavida, além do rigor concernente à exigência de certidões negativas de tributos e de ônus reais instituídos sobre o imóvel e da apresentação de documentos que comprovem a validade da representação da pessoa jurídica apontada como sua proprietária, extrapola e muito a diligência que deve ser esperada do homem médio.

Mais ainda diante dos documentos dotados de fé pública que lhes foram apresentados pelo vendedor.

Pressupor que estes deveriam ser questionados é o mesmo que não confiar ou atestar a ineficiência dos serviços delegados aos Cartórios ou admitir, como regra, que atuam para acobertar ou legalizar fraudes.

Frise-se que a conduta dos apelados, naquele tempo, não se distanciou daquela que é recomendada por órgãos de proteção e defesa do consumidor.

[...]

A reflexão sobre a boa-fé alegada pelos apelados deve ser coerente com o contexto fático com o qual se depararam na data em que adquiriram os lotes.

Se lhes fosse exigido aprofundar a investigação sobre a regularidade do negócio a partir do subestabelecimento que lhes foi apresentado, isso certamente os faria retroceder à procuração e, por consequência, aos documentos nela referidos.

Como é expressa, na procuração, a menção aos artigos 15º e 16º do estatuto social da embargada, porque no estatuto da ata de assembleia de 29-03-1994 o artigo 15º apenas dispõe sobre a aplicação subsidiária da Lei nº 6.404/76 (Lei das Sociedades Anônimas) e não há o artigo 16º, é inequívoco que o Cartório do 10º Ofício de Notas do Rio de Janeiro assentou a regularidade da procuração nas disposições do estatuto social de 1978.

E mesmo se tivessem razões para duvidar da qualidade apresentada por Zuleika Domingues Jabour e Eliete Jabour, e, em razão disso, solicitassem dados à Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, confrontando-os, após, com os que constam na procuração à luz dos artigos do estatuto social que nela foram mencionados, verificariam que foi assinada por quem à época figurava como sua diretora-presidente (Eliete Jabour, cf. certidão simplificada, fls. 35/37), e por quem, segundo assegurado pelo Cartório do 10º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, naquele momento ostentava a qualidade de procurador (Zuleika Domingues Jabour), e que, antes, já tinha sido diretora-presidente da embargada.

Essas informações, cuja obtenção vai muito além da diligência esperada do homem médio, frise-se, serviriam para confirmar, no plano da apropriação da realidade pelos apelados, a convicção de que pactuavam com um representante da apelante.

Em seu conjunto, afastariam a hipótese de desconfiança, mesmo que mínima, sobre a validade do negócio.

[...]

Isso demonstra que outras pessoas vivenciaram um contexto semelhante ao que se apresenta nestes autos, e, assim como os apelados, confiaram na regularidade da sua representação legal e, por conseguinte, na validade dos negócios jurídicos que foram celebrados em seu nome.

Reforça, por conseguinte, a conclusão de que a realidade em momento algum se mostrou aos ora apelados como o alegado complô fraudulento que teria vitimado a apelante, nem mesmo através de indícios, do qual nem mesmo ele alega terem participado.

[...]

Naquela oportunidade acompanhei os eminentes Relator e Revisor, por compactuar com os fundamentos por eles externados, os quais adoto para o presente julgamento.

(...)

Desse modo, verifica-se que a sentença manteve-se coerente com os precedentes deste egrégio Tribunal e as razões apresentadas pelo Apelante não se mostram suficientes para modificar a sentença recorrida.

Assim, verifica-se que o acórdão recorrido, após análise do contrato e do acervo probatório, sopesou diversos fatores para concluir pela incidência da teoria da aparência e pela consequente validade do negócio jurídico, ante a presença de boa-fé dos recorridos. A revisão desse entendimento não pode ser feita em recurso especial, por causa das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Confiram-se:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE JULGADA IMPROCEDENTE. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RECONHECIMENTO DA BOA-FÉ DOS ADQUIRENTES PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. MUDANÇA DE ENTENDIMENTO QUE NECESSITA DE EXAME DO ARCABOUÇO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DESTA CORTE. NEGÓCIO REALIZADO POR QUEM PARECIA TER PODERES PARA O ATO. APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA. POSSIBILIDADE. VÍCIO AFASTADO. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. O pleito de se afastar o reconhecimento da boa-fé dos adquirentes daqueles imóveis que foram objeto do pedido de declaração de nulidade de contratos de compra e venda demanda inevitável revolvimento do arcabouço fático-probatório, o que é vedado em recurso especial nos termos da Súmula nº 7 desta Corte.

2. É possível a aplicação da teoria da aparência para afastar suposto vício em negociação realizada por pessoa que se apresenta como habilitada para tanto, desde que o terceiro tenha firmado o ato de boa-fé. Precedentes.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1548642/ES, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/03/2016, DJe 28/03/2016.)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. NOTA PROMISSÓRIA. VALIDADE CONFIRMADA PELO EG. TRIBUNAL A QUO. DISCUSSÃO QUANTO À APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA. REEXAME DE MATÉRIA

FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Na hipótese, o eg. Tribunal a quo reconheceu a aludida nota promissória em face da aplicação da teoria da aparência, já que o emitente da cártula agira como representante de sócio da sociedade empresária executada.

2. A pretensão de afastar a aplicação da teoria da aparência, no caso em apreço, além de não ser recomendável porque violaria o princípio da boa-fé de terceiro, demandaria o reexame da matéria fático-probatória, o que não é admissível em sede de recurso especial, em face do óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 321.380/SC, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 01/06/2017, DJe 14/06/2017.)

Ademais, não se conhece da divergência jurisprudencial quando os julgados dissidentes cuidam de situações fáticas diversas.

Nesse mesmo sentido:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. EXECUÇÃO. PENHORA EM DINHEIRO. ART. 655 DO CPC. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. BASES FÁTICAS DISTINTAS.

1. Não viola o art. 535 do CPC o acórdão que, integrado pelo julgado proferido nos embargos de declaração, dirime, de forma expressa, congruente e motivada, as questões suscitadas nas razões recursais.

2. É inviável, em recurso especial, revisar a orientação adotada pelas instâncias ordinárias quando alicerçado o convencimento dos julgadores em elementos fáticos-probatórios presentes nos autos. Aplicação da Súmula n. 7 do STJ.

3. Não se conhece da divergência jurisprudencial quando os julgados dissidentes cuidam de situações fáticas diversas.

4. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp n. 687.001/RS, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/6/2015, DJe 11/6/2015.)

Ante o exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao agravo. Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro em 20% o valor atualizado dos honorários advocatícios arbitrados na origem em favor dos recorridos, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intimem-se.

Conforme consta da decisão agravada, a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, decidindo sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. Desse modo, não há falar em violação do art. 535 do CPC/1973.

No mais, como destacado no juízo objeto deste agravo, as Súmulas n. 5 e 7 do STJ impedem a revisão dos fundamentos do acórdão recorrido, pois, com base nos elementos probatórios e na interpretação de cláusulas contratuais, a Corte local reconheceu a boa-fé dos recorridos (adquirentes) e, aplicando a teoria da aparência, considerou válido o negócio jurídico celebrado.

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

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 1.121.425 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2017/0150025-9

Número de Origem:

024060221850201601833994 024060221850 24060221850201601833994 24060221850 00221855420068080024

Sessão Virtual de 07/05/2019 a 13/05/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VIVACQUA IRMÃOS LTDA

ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382

JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS E OUTRO(S) - ES005705

MARCIA GUASTI ALMEIDA E OUTRO(S) - DF012523

AGRAVADO : DECISAO CONSULTORIA E OPORTUNIDADES S/C LTDA

AGRAVADO : RIBEIRO DO VALLE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875

LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722

LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO E OUTRO(S) - ES018793

ANA LETÍCIA MATOS GONÇALVES - ES024348

AGRAVADO : SABERES INSTITUTO DE ENSINO LTDA - EPP

ADVOGADOS : PATRÍCIA NUNES ROMANO TRISTÃO PEPINO E OUTRO(S) - ES010192

JEANINE NUNES ROMANO - ES011063

ROGERIO NUNES ROMANO - ES013115

AGRAVADO : AMABILE LUCIA PALAZZO

ADVOGADOS : ANTÔNIO CARLOS SILVA - ES005647

LARISSA SOELLA GALLON E OUTRO(S) - ES020544

AGRAVADO : CONSTRUTORA E INCORPORADORA ARAGUAIA LTDA

ADVOGADOS : MARCELO PACHECO MACHADO - ES013527

IGOR SAÚDE IZOTON E OUTRO(S) - ES019141

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VIVACQUA IRMÃOS LTDA

ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382

JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS E OUTRO(S) - ES005705

MARCIA GUASTI ALMEIDA E OUTRO(S) - DF012523

AGRAVADO : DECISAO CONSULTORIA E OPORTUNIDADES S/C LTDA

AGRAVADO : RIBEIRO DO VALLE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875

LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722

LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO E OUTRO(S) - ES018793

ANA LETÍCIA MATOS GONÇALVES - ES024348

AGRAVADO : SABERES INSTITUTO DE ENSINO LTDA - EPP

ADVOGADOS : PATRÍCIA NUNES ROMANO TRISTÃO PEPINO E OUTRO(S) - ES010192

JEANINE NUNES ROMANO - ES011063

ROGERIO NUNES ROMANO - ES013115

AGRAVADO : AMABILE LUCIA PALAZZO

ADVOGADOS : ANTÔNIO CARLOS SILVA - ES005647

LARISSA SOELLA GALLON E OUTRO(S) - ES020544

AGRAVADO : CONSTRUTORA E INCORPORADORA ARAGUAIA LTDA

ADVOGADOS : MARCELO PACHECO MACHADO - ES013527

IGOR SAÚDE IZOTON E OUTRO(S) - ES019141

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 14 de Maio de 2019