



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 258.073 - RJ (2000/0043513-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
EMBARGANTE : **LEA RODACKI SCHWAITZER**
ADVOGADO : **JULIAO VASCONCELLOS DE MELO E OUTRO(S)**
EMBARGADO : **RAPHAEL DAVID COHEN E OUTRO**
ADVOGADO : **LUIZ ALFREDO DE MORAES E OUTRO(S)**
EMBARGADO : **PRONIL CONSTRUTORA LTDA**
ADVOGADO : **RAIMUNDO BLIVINO DO CARMO SILVA**

EMENTA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. VEDAÇÃO DO ART. 1.133, II, DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. VENDA DE IMÓVEL REALIZADA DO MANDATÁRIO PARA SEU PAI. USO DE INTERPOSTA PESSOA. NULIDADE DO ATO QUE PODE SER AFASTADA APENAS NO CASO DE COMPARECIMENTO PESSOAL DA OUTORGANTE NO NEGÓCIO, COM RECEBIMENTO DO VALOR JUSTO (SÚMULA 165/STF). NECESSIDADE DE VERIFICAÇÃO DESSES REQUISITOS PELA CORTE DE ORIGEM. EMBARGOS ACOLHIDOS.

1. A norma do inciso II do art. 1.133 do Código Civil de 1916, a qual tinha por finalidade o interesse e a proteção do mandante contra os abusos do mandatário, vedava fossem adquiridos pelo procurador bens de cuja administração ou alienação tivesse sido encarregado. Essa vedação referia-se tanto à compra realizada pelo próprio mandatário como àquela formalizada por intermédio de interposta pessoa, resultando ambas as hipóteses em nulidade do negócio jurídico entabulado.

2. O entendimento jurisprudencial evoluiu para afastar a nulidade, na hipótese em que o mandante comparece diretamente no ato de venda, dele participando, recebendo o preço e transferindo a posse e domínio ao mandatário. Nesse caso, tem-se por revogado o mandato que outorgara, sendo afastada, assim, a vedação legal do art. 1.133, II, do CC/1916 (Súmula 165/STF: "*A venda realizada diretamente pelo mandante ao mandatário não é atingida pela nulidade do art. 1.133, II, do Código Civil*").

3. Na espécie, parece configurada a venda e compra formalizada por interposta pessoa em benefício do mandatário e em prejuízo da mandante, o que, a princípio, atrai a incidência da vedação tratada no antigo art. 1.133, II, do Código Civil de 1916.

4. Nesse contexto, entende-se devido o retorno dos autos à origem, por ser a instância competente para análise do acervo fático-probatório constante dos autos, a fim de examinar a ocorrência dos mencionados requisitos - comparecimento pessoal da outorgante no negócio e efetivo recebimento do valor justo pela venda do imóvel -, fatos impeditivos do direito da autora (CPC, art. 333, II), sob pena de ter-se como configurada a nulidade prevista na mencionada regra legal.

5. Embargos de declaração acolhidos, com atribuição de efeitos infringentes, para, dando-se provimento ao recurso especial, cassar o v.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

acórdão recorrido, com o retorno dos autos ao colendo Tribunal de Justiça para novo julgamento da apelação, com observância do acima delineado.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, acolher os embargos de declaração, com efeitos modificativos, para dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 22 de maio de 2012(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 258.073 - RJ (2000/0043513-9) (f)

RELATOR : **MINISTRO FERNANDO GONÇALVES**
EMBARGANTE : **LEA RODACKI SCHWAITZER**
ADVOGADO : **JULIAO VASCONCELLOS DE MELO E OUTRO(S)**
EMBARGADO : **RAPHAEL DAVID COHEN E OUTRO**
ADVOGADO : **LUIZ ALFREDO DE MORAES E OUTRO(S)**
EMBARGADO : **PRONIL CONSTRUTORA LTDA**
ADVOGADO : **RAIMUNDO BLIVINO DO CARMO SILVA**

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Trata-se, inicialmente, de ação ordinária de nulidade de compra e venda e cessão de direitos relativos a imóvel situado na cidade do Rio de Janeiro, ajuizada por LEA RODACKI SCHWAITZER contra PRONIL CONSTRUTORA LTDA, RAPHAEL DAVID COHEN e DAVID COHEN e sua esposa ESTHER FARJOUNE COHEN, por alegada afronta aos arts. 1.133, II, e 1.720 do Código Civil de 1916.

Afirma a autora da ação que autorizou COHEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA a vender seu imóvel, em 12 de maio de 1986, passando, em 30 de maio de 1986, procuração por instrumento público ao réu RAPHAEL DAVID COHEN, para alienar o apartamento, *"em caráter irrevogável e irretratável, dando e aceitando recibos, quitações, com poderes inclusive de transferir o domínio"* (fl. 248). No entanto, ele usou interpostas pessoas para adquirir o bem, DAVID COHEN e sua esposa ESTHER FARJOUNE COHEN, seus pais, os quais adquiriram o imóvel em 30 de setembro de 1986, por preço inferior ao autorizado, o qual nem sequer lhe foi entregue (fl. 18).

O d. Juízo *a quo* julgou improcedente o pedido formulado na exordial, *"considerando a inexistência de identidade entre a empresa autorizada a realizar o negócio, a pessoa física do mandatário e as pessoas naturais dos adquirentes, que têm personalidades jurídicas distintas, nos termos do artigo 20 do Código Civil e a licitude do negócio jurídico perfeito, válido e eficaz, com pagamento de preço justo ao valor do bem, efetivado entre as partes litigantes, assentados no princípio da boa-fé e sem infringência à norma do artigo 1.133, II, do Código Civil"* (fl. 249).

O colendo Tribunal de Justiça estadual confirmou a r. sentença, por seus próprios fundamentos (fl. 298).

Foram opostos embargos de declaração por LEA RODACKI SCHWAITZER, os quais, no entanto, acabaram rejeitados (fl. 307).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A autora, então, apresentou recurso especial, ao qual foi dado provimento pelo eminente Ministro **SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA**, para cassar o v. acórdão nos declaratórios, sob o fundamento de que este fora omissivo quanto à análise da aplicabilidade do art. 1.720 do Código Civil de 1916 (fls. 355/362).

Retornando os autos à origem, a colenda Corte *a quo* realizou novo julgamento dos referidos aclaratórios, concluindo:

"Compulsando-se os autos, verifica-se que, desde a inicial, a ora embargante sustenta a aplicação, por analogia, do dispositivo legal em tela, no sentido de que pai e mãe seriam interpostas pessoas, por presunção absoluta, logo, não podendo adquirir o imóvel que foi alienado através de procuração outorgada ao filho, sócio da pessoa jurídica à qual foi dada a autorização de venda do imóvel em tela. Verifica-se, também, que a sentença de fls. 245/249, também não enfrentou a questão.

(...)

A recorrente pretende que seja aplicado, por analogia, o dispositivo no artigo 1.720 do Código Civil, alegando haver presunção absoluta de que os pais são pessoas interpostas, e portanto impedidos de adquirir o imóvel.

Ora, a regra insculpida no referido dispositivo legal, além de ser dirigida ao direito sucessório, é regra excepcional, cuja interpretação deve ser restrita, não podendo ser estendida a demais situações. Por outro lado, a regra insculpida no artigo 1.133, II, do Código Civil, proibitiva da compra de bem por mandatário responsável pela sua venda, também é excepcional, reclamando interpretação restritiva.

Ademais, a analogia é instituto de integração normativa e não de interpretação e, ainda que se pretendesse fazer interpretação analógica do dispositivo, com vistas a estendê-lo ao presente caso, não poderia ser considerado presunção absoluta, mas sim, presunção relativa, passível de ser afastada pela prova em contrário. Destarte, afastada estaria a incidência, in casu, do disposto no artigo 1.720 do Código Civil, que teria de ser combinado com o artigo 1.133, II, do mesmo diploma legal, posto que logrou-se provar a distinção das personalidades jurídicas da empresa autorizada a vender e das pessoas físicas do mandatário e dos adquirentes.

Por fim, ressalte-se que o primeiro recorrido, mandatário incumbido apenas da alienação do imóvel, tinha poderes para vendê-lo, o que o fez, não havendo prova de que tenha alienado por preço inferior àquele pretendido pela recorrente, e expresso na autorização de venda concedida a empresa, cuja personalidade jurídica é distinta da personalidade do mandatário, embora este seja sócio daquela." (fls. 371/373)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A seguir, novo recurso especial foi interposto por LEA RODACKI SCHWAITZER, com fundamento na alínea *a* do permissivo constitucional, aduzindo violação aos arts. 1.133, II, e 1.720 do Código Civil de 1916.

Distribuídos os autos, o eminente Relator, Ministro **FERNANDO GONÇALVES**, levou o feito a julgamento no âmbito da Quarta Turma. Na ocasião, não se conheceu do recurso especial, nos termos de acórdão assim ementado:

"CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. VEDAÇÃO. MANDATÁRIO. COMPRA DO BEM DO MANDANTE, DE CUJA VENDA ESTÁ ENCARREGADO. PRESSUPOSTOS. IMPOSSIBILIDADE DE VERIFICAÇÃO.

1. Nos termos do disposto no art. 1.133, II, do Código Civil de 1916, o mandatário não pode comprar bens de cuja venda esteja encarregado. Esse artigo encerra, porém, nulidade relativa, afastada no caso em que o contrato de compra e venda se reveste de todos os seus requisitos legais, ou quando o representado intervém pessoalmente no ato (súmula 165/STF).

2. Na espécie, não há como verificar a ocorrência das situações ensejadoras do afastamento do decreto de nulidade, seja em face da ausência de prequestionamento (súmulas 282 e 356/STF), seja pela necessidade de se incursionar no exame de fatos e provas (súmula 07/STJ).

3. Recurso especial não conhecido." (fl. 472)

Todavia, posteriormente, aquela colenda Turma Julgadora acolheu os embargos de declaração opostos por LEA RODACKI SCHWAITZER, com atribuição de efeitos infringentes, para dar provimento ao recurso especial. Determinou-se, por conseguinte, o retorno dos autos à colenda Corte de origem, a fim de que, nos termos do art. 1.133, II, do Código Civil de 1916 e das premissas trazidas no acórdão de fls. 464/472, *"verifique a presença dos pressupostos necessários ao decreto de nulidade, isto é, o não comparecimento pessoal da recorrente no negócio, assim como a ausência de recebimento do valor justo pela venda do imóvel"* (fl. 520).

Contudo, considerando que aos mencionados declaratórios atribuiu-se efeitos modificativos, sem que fosse oportunizada à parte contrária a impugnação do recurso, este Relator - a quem foram atribuídos os autos, após a aposentadoria do eminente Ministro **FERNANDO GONÇALVES** -, após a intimação do embargado, encaminhou os novos embargos de declaração à apreciação da Quarta Turma. Na oportunidade, concluiu-se, no acórdão de fls. 556/560, pelo acolhimento dos embargos, *"com efeitos infringentes, para anular o v. acórdão embargado, de fls. 518/522, e determinar que seja aberta vista dos autos aos ora embargantes para impugnar os embargos de declaração opostos às fls.*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

490/502".

Às fls. 561/562, viabilizou-se a intimação dos embargados para apresentação de impugnação aos declaratórios de fls. 490/502.

Por sua vez, às fls. 564/572, RAPHAEL DAVID COHEN apresentou sua impugnação dos referidos declaratórios, aduzindo a incidência da Súmula 7/STJ e a ausência de prequestionamento do tema. Afirma, ademais, que *"não se mostra plausível que, mais uma vez, seja determinada a remessa dos autos ao Tribunal de origem para que realize novo julgamento da causa ainda mais para a aferição da circunstância de ter sido, ou não, justo o pagamento pela venda do bem objeto da demanda e bem assim se houve a anuência da mandante com a transação. Assim, determinar a remessa dos autos à origem, por mais uma vez, representaria um julgamento extra petita, tanto que no Recurso Especial não se pediu fosse cassado o acórdão recorrido, mas sim provido o apelo nobre para julgar-se procedente a demanda"*.

Eis agora o feito para julgamento dos primeiros embargos declaratórios de fls. 490/502 opostos por LEA RODACKI SCHWAITZER contra o acórdão da Quarta Turma de fls. 464/472.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 258.073 - RJ (2000/0043513-9) (f)

RELATOR : **MINISTRO FERNANDO GONÇALVES**
EMBARGANTE : **LEA RODACKI SCHWAITZER**
ADVOGADO : **JULIAO VASCONCELLOS DE MELO E OUTRO(S)**
EMBARGADO : **RAPHAEL DAVID COHEN E OUTRO**
ADVOGADO : **LUIZ ALFREDO DE MORAES E OUTRO(S)**
EMBARGADO : **PRONIL CONSTRUTORA LTDA**
ADVOGADO : **RAIMUNDO BLIVINO DO CARMO SILVA**

VOTO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Tem-se para julgamento os embargos de declaração de fls. 490/502, opostos por LEA RODACKI SCHWAITZER e devidamente impugnados por RAPHAEL DAVID COHEN e OUTRO, contra o v. acórdão da colenda Quarta Turma, proferido às fls. 464/472.

O referido acórdão, de relatoria do eminente Ministro FERNANDO GONÇALVES, está assim fundamentado:

"O art. 1133 do Código Civil de 1916 vem assim redigido:

'Art. 1.133. Não podem ser comprados, ainda em hasta pública:

I - pelos tutores, curadores, testamenteiros e administradores, os bens confiados à sua guarda ou administração;

II - pelos mandatários, os bens, de cuja administração ou alienação estejam encarregados.'

Interessa para o deslinde da questão em comento a vedação contida no inciso II, do dispositivo transcrito, que recebe os seguintes comentários de Pontes de Miranda:

'O art. 1.133 do Código Civil tem de ser interpretado como vedativo de compra, troca, outorga em pré-contrato de compra-e-venda, ou de troca, ou em acordo de transmissão, ou negócio jurídico unilateral de transmissão, sempre que a atividade funcional da pessoa pode, de qualquer modo, influir no negócio jurídico em que o agente é beneficiado.

O que se proíbe é a outorga a favor de qualquer das pessoas mencionadas no art. 1.133 do Código Civil, quer a ela mesma, quer a ela por interposta pessoa, quer a ele como procuradora de outrem. Cp. Código Civil, art. 1.325, II e III.

(...)

A pessoa interposta é a pessoa que figura como outorgado, em vez de outra. No art. 1.720, 2ª alínea, do Código Civil, a propósito de disposição testamentária a favor de incapazes de suceder a causa de morte, diz-se que se 'reputam' pessoas interpostas o pai, a mãe, os descendentes e o cônjuge do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

outorgado. Tal regra jurídica de modo nenhum se há de interpretar como se só se considerassem pessoas interpostas as de que fala o art. 1.720, 2ª alínea. Apenas se estabelece que tais pessoas são, em quaisquer circunstâncias, tidas como interpostas. outras, que não são parentes, podem, conforme as circunstâncias, ser tidas como interpostas' (Tratado de Direito Privado, Parte Especial, Tomo XXXIX. Rio de Janeiro: Borsoi, 1962, p. 67/68)

Conforme consta da sentença, adotada integralmente pelo Tribunal Fluminense, 'em 30 de maio de 1986, a autora outorgou procuração por instrumento público (fls. 28), outorgando poderes a RAPHAEL DAVID COHEN, para alienar o apto. 704 referido, em caráter irrevogável e irretratável, dando e aceitando recibos, quitações, com poderes inclusive de transferir o domínio.

Em 30.09.86 o apto. 704 da Fonte da Saudade foi alienado a DAVID COHEN e esposa, pela escritura de fls. 29/33.' (fls. 248)

Nesse contexto, foi confiada a Raphael David Cohen a venda do imóvel da recorrente, que o alienou a seus pais, David Cohen e esposa. Resta configurada, a princípio, a proibição retratada no art. 1.133, II, do Código Civil, pois pelo mandatário foi adquirido o bem da mandante, de cuja venda estava encarregado, ainda que por interpostas pessoas, qualidade imputada aos pais pelo art. 1.720 do Código Civil de 1916, o que ensejaria o decreto de nulidade do negócio jurídico.

É de se ver, porém, que o art. 1.133, II, do Código Civil é interpretado, inicialmente, como disposição que prevê hipótese de nulidade absoluta. Esse rigorismo, no entanto, foi sendo abandonado com o correr do tempo, havendo certos casos em que a declaração de nulidade é afastada, como por exemplo, naqueles em que o contrato de compra e venda se reveste de todos os seus requisitos legais, especialmente o preço, e na situação em que o representado intervém pessoalmente no ato, a propósito da qual foi editada a súmula 165 do Supremo Tribunal Federal, assim redigida, verbis: 'A venda realizada diretamente pelo mandante ao mandatário não é atingida pela nulidade do art. 1.133, II, do Código Civil'.

Vale registrar, inclusive, que o novo Código Civil não reproduz a proibição dirigida aos mandatários contida no Código Beviláqua, opção aplaudida pela doutrina, como se vê dos comentários de Pablo Stolze Gagliano, verbis:

'Observe-se que o novo Código Civil não repetiu a dicção do art. 1.133, II, do Código Civil anterior, que proibia ao mandatário adquirir bens do mandante. Correta, a nosso ver, a nova lei, pois nada impediria que o mandatário, satisfazendo todas as condições apresentadas pelo mandante, e em pé de igualdade com terceiro, viesse a comprar o bem.' (Novo Curso de Direito Civil. Contratos. Vol. IV, tomo II. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 29)

Na espécie, porém, não há como verificar a ocorrência das



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

aludidas situações em que se afasta o decreto de nulidade, seja porque não foram objeto de decisão pelo Tribunal de origem, por ter esse encampado tese indiferente a essas questões, faltando, portanto, o prequestionamento da matéria, seja em virtude de seu exame não prescindir da análise de fatos e provas, providência vedada nesta instância extraordinária, a teor da súmula 07/STJ.

Dessa forma, não havendo como identificar a presença dos pressupostos necessários ao decreto de nulidade, não conheço do recurso especial." (fls. 468/470)

Na petição de embargos de declaração, com requerimento de efeitos infringentes, a ora embargante alega que o v. aresto hostilizado incorreu em omissão ao deixar de observar que houve o devido prequestionamento do disposto nos arts. 1.133, II, e 1.720 do Código Civil de 1916, e que não incidia a Súmula 7/STJ.

Afirma, outrossim, contradição no julgado, *"na medida em que, primeiramente, ao invocar Pontes de Miranda reconhece que o mandatário não pode vender ao seu próprio pai um bem que lhe foi confiado pelo mandante. Todavia, em que pese a clareza dessa realidade, o aresto embargado conclui que essa regra vem sendo flexibilizada quando o negócio jurídico que seria, segundo o acórdão, anulável, se revele revestido dos requisitos legais essenciais ao cumprimento do mandato, 'especialmente o preço' (textualmente). Primeiramente, frise-se que a embargante nunca recebeu um centavo sequer pelo imóvel supostamente 'vendido'. Para isso não é necessário prova maior do que o silêncio do embargado, que nunca refutou essa afirmação. Logo, afastado estaria um dos requisitos legais essenciais a qualquer negócio jurídico: o pagamento do bem vendido" (fls. 498/499).*

Salienta, ademais, a não aplicação ao caso do enunciado da Súmula 165 do eg. Supremo Tribunal Federal, considerando que o aresto embargado partiu de *"premissa equivocada, porque a embargante nem vendeu seu imóvel diretamente para o embargado, nem lhe outorgou procuração com a finalidade de sua transferência em favor do próprio recorrido. Não foi isso o que aconteceu, como se viu, posto que a embargante, em razão de opção de venda por corretagem, se outorgou poderes ao recorrido o fez para que este vendesse o imóvel a terceiro, não para si mesmo, por intermédio de outra pessoa, no caso, seu pai. Daí a manifesta contradição do acórdão, que reconhece a impossibilidade de negócio jurídico semelhante, realizado entre filho e pai, em detrimento da mandante, mas que, no caso presente, terminou validando o mesmo negócio reputado nulo, posto que nem mesmo é anulável" (fls. 500/501).*

Examinadas essas razões da embargante, a eg. Quarta Turma conferiu efeitos infringentes aos declaratórios em anterior acórdão, que veio a ser anulado (fls. 556 a 560), ante a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ausência de contraditório, no qual o eminente relator aduziu:

"A irresignação merece parcial acolhida.

De início, os dispositivos legais apontados no recurso especial como violados foram tidos como prequestionados pelo acórdão embargado, com o que não se constata a omissão ora apontada.

De fato, o novo aresto proferido pelo Tribunal estadual em sede de embargos de declaração se manifesta expressamente sobre referidas normas. Todavia, não foram investigadas pelas instâncias ordinárias as questões suficientes para determinar o decreto de nulidade segundo a interpretação que ora se concede ao art. 1.133, II, do Código Civil de 1916, o que impede conclusão acerca do tema nesta excepcional instância, conforme esclarecido na decisão embargada.

Porém, parece que melhor solução se afigura à determinação de retorno dos autos ao Tribunal local de modo a que este verifique a presença dos pressupostos necessários ao decreto de nulidade, isto é, o não comparecimento pessoal da recorrente no negócio, assim como a ausência de recebimento do valor justo pela venda do imóvel.

Nesse contexto, acolho os embargos de declaração para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro para os fins acima declinados."

Agora, formado o contraditório, tem-se condições para novo exame dos embargos de declaração.

Procedendo-se a tal avaliação, chega-se, porém, à mesma conclusão anterior.

De fato, estão devidamente prequestionadas as teses trazidas pela embargante na petição do recurso especial, quanto à aplicação dos arts. 1.133, II, e 1.720 do Código Civil de 1916, e a interpretação a ser dada a esses dispositivos legais é matéria de direito, cuja incursão é própria desta via especial.

Disciplina o mencionado art. 1.133 do Código Civil de 1916:

"Art. 1.133. Não podem ser comprados, ainda em hasta pública:

I - Pelos tutores, curadores, testamenteiros e administradores os bens confiados à sua guarda ou administração.

II - Pelos mandatários, os bens, de cuja administração ou alienação estejam encarregados.

III - Pelos empregados públicos, os bens da União, dos Estados e dos Municípios, que estiverem sob sua administração, direta, ou indireta. A mesma disposição aplica-se aos juízes, arbitradores, ou peritos que, de qualquer modo, possam influir no ato ou no preço da venda.

IV - Pelos juízes, empregados de fazenda, secretários de tribunais,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

escrivães e outros oficiais de justiça, os bens, ou direitos, sobre que se litigar em tribunal, juízo, ou conselho, no lugar onde esses funcionários servirem, ou a que se estender a sua autoridade."
(grifou-se)

A norma do referido inciso II do art. 1.133, a qual tinha por finalidade o interesse e a proteção dos mandantes contra os abusos dos mandatários, como se vê na doutrina invocada na transcrição *supra*, vedava fossem adquiridos pelos procuradores bens de cuja administração ou alienação tivessem sido encarregados. Essa vedação referia-se tanto à compra realizada pelo próprio mandatário como àquela formalizada por intermédio de interposta pessoa, resultando ambas as hipóteses em nulidade do negócio jurídico entabulado.

A nulidade decorrente dessa proibição, como bem salientou o eminente Ministro **FERNANDO GONÇALVES**, era afastada quando "*o contrato de compra e venda se reveste de todos os seus requisitos legais, especialmente o preço, e na situação em que o representado intervém pessoalmente no ato, a propósito da qual foi editada a súmula 165 do Supremo Tribunal Federal, assim redigida, verbis: 'A venda realizada diretamente pelo mandante ao mandatário não é atingida pela nulidade do art. 1133, II, do Código Civil'.*" (fl. 469).

Portanto, se o mandante comparece no ato de venda, recebendo o preço e transferindo a posse e domínio ao mandatário, tem-se por revogado o mandato que outorgara, sendo afastada, assim, a vedação legal do art. 1.133, II, do CC/1916. Da mesma forma que o comparecimento pessoal do mandante no momento de realização do negócio, com o recebimento do valor justo da venda do imóvel, a ratificação do ato de venda pelo mandante também afasta a mencionada nulidade.

Na hipótese em exame, alega a recorrente que não participou pessoalmente na realização do ato impugnado, ou seja, a venda foi realizada diretamente ao sócio e pai do mandatário, sem o consentimento da mandante. Além disso, afirma que não recebeu o valor da venda do imóvel e, nesse ponto, o mandatário nem sequer apresentou recibo, visando a refutar essa tese. Sustenta, outrossim, que: I - o imóvel foi vendido por preço muito inferior ao ajustado para sua venda (preço vil); II - a construtora recebeu valor muito maior do que aquele tratado na autorização de venda; III - a recorrente, em nenhum momento, esteve presente nos atos de formalização das vendas em cartório; IV - houve a venda de outro imóvel de propriedade da autora de forma simulada (o pai e filho da família Cohen eram os mandatários e o sócio empregado, o comprador). Essa simulação foi reconhecida pelo d. Juízo daquela causa e pelo col. Tribunal de Justiça (AC 5.790/99), os quais entenderam devida a anulação da venda do imóvel.

Do que consta dos autos, pode-se depreender que os réus RAPHAEL DAVID



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

COHEN (mandatário) e DAVID COHEN (comprador do imóvel) são pessoas ligadas entre si, tanto por laços de parentesco - filho e pai, respectivamente -, como por laços negociais, na medida em que são sócios da sociedade COHEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, a qual recebeu autorização para venda do imóvel.

Parece aí configurada a hipótese de venda e compra realizada por interposta pessoa, o que faria incidir, a princípio, a vedação tratada no antigo art. 1.133, II, do Código Civil de 1916, a qual, nos termos acima explicitados, somente pode ser afastada se o mandante comparece pessoalmente ao ato de alienação, legitimando o negócio e dele participando diretamente, e recebe o preço justo pela venda.

Nesse contexto, realizada a interpretação do dispositivo legal, delineados os aspectos relevantes a serem considerados no caso, entende-se devido o retorno dos autos à origem, por ser a instância competente para análise do acervo fático-probatório constante dos autos, a fim de examinar a ocorrência dos mencionados requisitos - quais sejam o comparecimento pessoal da recorrente no negócio, assim como o efetivo recebimento do valor justo pela venda do imóvel -, fatos impeditivos do direito da autora (CPC, art. 333, II), sob pena de ter-se como configurada a nulidade prevista no art. 1.133, II, do Código Civil de 1916.

Diante do exposto, acolhem-se os embargos de declaração, atribuindo-lhes efeitos infringentes, para, dando provimento ao recurso especial, cassar o v. acórdão recorrido, com o retorno dos autos ao colendo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro para novo julgamento da apelação, com observância do acima delineado.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2000/0043513-9

EDcl no
REsp 258.073 / RJ

Números Origem: 18881 679294

EM MESA

JULGADO: 22/05/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LEA RODACKI SCHWAITZER
ADVOGADO : JULIAO VASCONCELLOS DE MELO E OUTRO(S)
RECORRIDO : RAPHAEL DAVID COHEN E OUTRO
ADVOGADOS : LUIZ ALFREDO DE MORAES E OUTRO(S)
ROBERTO LUZ DE BARROS BARRETO
RECORRIDO : PRONIL CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO : RAIMUNDO BLIVINO DO CARMO SILVA

ASSUNTO: Civil - Registros Públicos - Anulação - Escritura Pública

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

EMBARGANTE : LEA RODACKI SCHWAITZER
ADVOGADO : JULIAO VASCONCELLOS DE MELO E OUTRO(S)
EMBARGADO : RAPHAEL DAVID COHEN E OUTRO
ADVOGADO : LUIZ ALFREDO DE MORAES E OUTRO(S)
EMBARGADO : PRONIL CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO : RAIMUNDO BLIVINO DO CARMO SILVA

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, acolheu os embargos de declaração, com efeitos modificativos, para dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do relator.

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