



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.342.222 - DF (2018/0200058-4)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : JUCELINO LIMA SOARES
ADVOGADO : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390
AGRAVADO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS : CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA - DF016306
BERNARDO MARINHO BARCELLOS - DF030300
ANDRE QUEIROZ LACERDA E SILVA E OUTRO(S) - DF040016
INTERES. : KATYA APARECIDA CABRAL VERAS
ADVOGADO : LUCIANO SALES OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF026527
INTERES. : GLOBAL FACTORING FOMENTO MERCANTIL EIRELI
ADVOGADO : EMILIANO CÂNDIDO PÓVOA E OUTRO(S) - DF003845
INTERES. : RONALDO SEGGIARO DE ALMEIDA
ADVOGADO : JONAS MODESTO DA CRUZ E OUTRO(S) - DF013743
INTERES. : TAGUATINGA ESPORTE CLUBE

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TUTELA DECLARATÓRIA. NULIDADE DE ATO JURÍDICO. QUITAÇÃO. PRESCRIÇÃO OU DECADÊNCIA. DESCABIMENTO. VENDA DE IMÓVEL "A NON DOMINO". NULIDADE ABSOLUTA. IMPOSSIBILIDADE DE CONVALIDAÇÃO. AUSÊNCIA DE PROVA DO PAGAMENTO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. "Os negócios jurídicos inexistentes e os absolutamente nulos não produzem efeitos jurídicos, não são suscetíveis de confirmação, tampouco não convalidam com o decurso do tempo, de modo que a nulidade pode ser declarada a qualquer tempo, não se sujeitando a prazos prescricionais ou decadenciais" (AgRg no AREsp 489.474/MA, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 08/05/2018, DJe 17/05/2018).

2. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, na venda "a non domino", a propriedade transferida não produz efeito algum, havendo uma nulidade absoluta, impossível de ser convalidada pelo transcurso do tempo, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente. Precedentes.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ).

4. No caso concreto, a reforma do acórdão recorrido, quanto à ocorrência da venda "a non domino", à nulidade da quitação e à ausência de prova do pagamento, demandaria o reexame de fatos e provas, vedado em recurso especial.

5. O Tribunal de origem, com base na interpretação dos elementos de convicção anexados aos autos, concluiu pela caracterização da litigância de má-fé. A alteração das conclusões do julgado também demandaria o reexame da matéria fática.

6. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Após o voto-vista do Ministro Luis Felipe Salomão negando provimento ao agravo interno, afastando a aplicação das Súmulas 284/STF e 211/STJ, e o alinhamento



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do voto do relator no mesmo sentido, a Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno. Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão (Presidente) (voto-vista), Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília-DF, 09 de novembro de 2021 (Data do Julgamento)

Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 1.342.222 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2018/0200058-4

Número de Origem:

20070110440357AGS 00440353220078070001 20070110440357

Sessão Virtual de 09/03/2021 a 15/03/2021

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GLOBAL FACTORING FOMENTO MERCANTIL EIRELI

ADVOGADO : EMILIANO CÂNDIDO PÓVOA E OUTRO(S) - DF003845

AGRAVANTE : JUCELINO LIMA SOARES

ADVOGADOS : LEILA APARECIDA DE ALMEIDA - DF014570

WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390

ALINE MENEZES DIAS - DF029261

FLAVIO AUGUSTO FONSECA E OUTRO(S) - DF042335

AGRAVANTE : RONALDO SEGGIARO DE ALMEIDA

ADVOGADO : JONAS MODESTO DA CRUZ E OUTRO(S) - DF013743

AGRAVADO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP

ADVOGADOS : CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA - DF016306

BERNARDO MARINHO BARCELLOS - DF030300

ANDRE QUEIROZ LACERDA E SILVA E OUTRO(S) - DF040016

INTERES. : KATYA APARECIDA CABRAL VERAS

ADVOGADO : LUCIANO SALES OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF026527

INTERES. : TAGUATINGA ESPORTE CLUBE

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JUCELINO LIMA SOARES

ADVOGADO : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390

AGRAVADO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP

ADVOGADOS : CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA - DF016306
BERNARDO MARINHO BARCELLOS - DF030300
ANDRE QUEIROZ LACERDA E SILVA E OUTRO(S) - DF040016
INTERES. : KATYA APARECIDA CABRAL VERAS
ADVOGADO : LUCIANO SALES OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF026527
INTERES. : GLOBAL FACTORING FOMENTO MERCANTIL EIRELI
ADVOGADO : EMILIANO CÂNDIDO PÓVOA E OUTRO(S) - DF003845
INTERES. : RONALDO SEGGIARO DE ALMEIDA
ADVOGADO : JONAS MODESTO DA CRUZ E OUTRO(S) - DF013743
INTERES. : TAGUATINGA ESPORTE CLUBE

TERMO

O presente feito foi retirado de pauta.
Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi (Presidente).
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 15 de março de 2021



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0200058-4 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.342.222 /
DF

Números Origem: 00440353220078070001 20070110440357 20070110440357AGS

PAUTA: 27/04/2021

JULGADO: 27/04/2021

Relator

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

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: GLOBAL FACTORING FOMENTO MERCANTIL EIRELI
ADVOGADO	: EMILIANO CÂNDIDO PÓVOA E OUTRO(S) - DF003845
AGRAVANTE	: JUCELINO LIMA SOARES
ADVOGADOS	: LEILA APARECIDA DE ALMEIDA - DF014570 WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390
ADVOGADOS	: ALINE MENEZES DIAS - DF029261 FLAVIO AUGUSTO FONSECA E OUTRO(S) - DF042335
AGRAVANTE	: RONALDO SEGGIARO DE ALMEIDA
ADVOGADO	: JONAS MODESTO DA CRUZ E OUTRO(S) - DF013743
AGRAVADO	: COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS	: CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA - DF016306 BERNARDO MARINHO BARCELLOS - DF030300 ANDRE QUEIROZ LACERDA E SILVA E OUTRO(S) - DF040016
INTERES.	: KATYA APARECIDA CABRAL VERAS
ADVOGADO	: LUCIANO SALES OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF026527
INTERES.	: TAGUATINGA ESPORTE CLUBE

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: JUCELINO LIMA SOARES
ADVOGADO	: WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVADO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS : CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA - DF016306
BERNARDO MARINHO BARCELLOS - DF030300
ANDRE QUEIROZ LACERDA E SILVA E OUTRO(S) - DF040016
INTERES. : KATYA APARECIDA CABRAL VERAS
ADVOGADO : LUCIANO SALES OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF026527
INTERES. : GLOBAL FACTORING FOMENTO MERCANTIL EIRELI
ADVOGADO : EMILIANO CÂNDIDO PÓVOA E OUTRO(S) - DF003845
INTERES. : RONALDO SEGGIARO DE ALMEIDA
ADVOGADO : JONAS MODESTO DA CRUZ E OUTRO(S) - DF013743
INTERES. : TAGUATINGA ESPORTE CLUBE

CERTIDÃO

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

O presente feito foi retirado de pauta por indicação do Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0200058-4 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.342.222 /
DF

Números Origem: 00440353220078070001 20070110440357 20070110440357AGS

PAUTA: 18/05/2021

JULGADO: 18/05/2021

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **HINDEMBURGO CHATEAUBRIAND PEREIRA DINIZ FILHO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: GLOBAL FACTORING FOMENTO MERCANTIL EIRELI
ADVOGADO	: EMILIANO CÂNDIDO PÓVOA E OUTRO(S) - DF003845
AGRAVANTE	: JUCELINO LIMA SOARES
ADVOGADOS	: LEILA APARECIDA DE ALMEIDA - DF014570 WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390
ADVOGADOS	: ALINE MENEZES DIAS - DF029261 FLAVIO AUGUSTO FONSECA E OUTRO(S) - DF042335
AGRAVANTE	: RONALDO SEGGIARO DE ALMEIDA
ADVOGADO	: JONAS MODESTO DA CRUZ E OUTRO(S) - DF013743
AGRAVADO	: COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS	: CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA - DF016306 BERNARDO MARINHO BARCELLOS - DF030300 ANDRE QUEIROZ LACERDA E SILVA E OUTRO(S) - DF040016
INTERES.	: KATYA APARECIDA CABRAL VERAS
ADVOGADO	: LUCIANO SALES OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF026527
INTERES.	: TAGUATINGA ESPORTE CLUBE

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: JUCELINO LIMA SOARES
ADVOGADO	: WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVADO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS : CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA - DF016306
BERNARDO MARINHO BARCELLOS - DF030300
ANDRE QUEIROZ LACERDA E SILVA E OUTRO(S) - DF040016
INTERES. : KATYA APARECIDA CABRAL VERAS
ADVOGADO : LUCIANO SALES OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF026527
INTERES. : GLOBAL FACTORING FOMENTO MERCANTIL EIRELI
ADVOGADO : EMILIANO CÂNDIDO PÓVOA E OUTRO(S) - DF003845
INTERES. : RONALDO SEGGIARO DE ALMEIDA
ADVOGADO : JONAS MODESTO DA CRUZ E OUTRO(S) - DF013743
INTERES. : TAGUATINGA ESPORTE CLUBE

CERTIDÃO

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

Adiado o julgamento para a próxima sessão (25/5/2021), por indicação do Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1342222 - DF (2018/0200058-4)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : JUCELINO LIMA SOARES
ADVOGADO : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390
AGRAVADO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS : CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA - DF016306
BERNARDO MARINHO BARCELLOS - DF030300
ANDRE QUEIROZ LACERDA E SILVA E OUTRO(S) - DF040016
INTERES. : KATYA APARECIDA CABRAL VERAS
ADVOGADO : LUCIANO SALES OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF026527
INTERES. : GLOBAL FACTORING FOMENTO MERCANTIL EIRELI
ADVOGADO : EMILIANO CÂNDIDO PÓVOA E OUTRO(S) - DF003845
INTERES. : RONALDO SEGGIARO DE ALMEIDA
ADVOGADO : JONAS MODESTO DA CRUZ E OUTRO(S) - DF013743
INTERES. : TAGUATINGA ESPORTE CLUBE

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TUTELA DECLARATÓRIA. NULIDADE DE ATO JURÍDICO. QUITAÇÃO. PRESCRIÇÃO OU DECADÊNCIA. DESCABIMENTO. VENDA DE IMÓVEL "A NON DOMINO". NULIDADE ABSOLUTA. IMPOSSIBILIDADE DE CONVALIDAÇÃO. AUSÊNCIA DE PROVA DO PAGAMENTO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. "Os negócios jurídicos inexistentes e os absolutamente nulos não produzem efeitos jurídicos, não são suscetíveis de confirmação, tampouco não convalidam com o decurso do tempo, de modo que a nulidade pode ser declarada a qualquer tempo, não se sujeitando a prazos prescricionais ou decadenciais" (AgRg no AREsp 489.474/MA, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 08/05/2018, DJe 17/05/2018).

2. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, na venda "a non domino", a propriedade transferida não produz efeito algum, havendo uma nulidade absoluta, impossível de ser convalidada pelo transcurso do tempo, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente. Precedentes.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem

revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ).

4. No caso concreto, a reforma do acórdão recorrido, quanto à ocorrência da venda "a non domino", à nulidade da quitação e à ausência de prova do pagamento, demandaria o reexame de fatos e provas, vedado em recurso especial.

5. O Tribunal de origem, com base na interpretação dos elementos de convicção anexados aos autos, concluiu pela caracterização da litigância de má-fé. A alteração das conclusões do julgado também demandaria o reexame da matéria fática.

6. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 1.566/1.588) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo em recurso especial (e-STJ fls. 1.519/1.533).

Em suas razões, o agravante alega que "o exame da tese jurídica desenvolvida no Especial – violação aos arts. 178, § 9º, V, do CC/16 e 487, II, do CPC/15 em razão da ocorrência de prescrição e decadência – não dependem de qualquer análise de fatos e provas" (e-STJ fl. 1.570).

Sustenta ainda que "as premissas fáticas necessárias ao reconhecimento da aquisição de boa-fé e da validade da quitação estão delineadas no acórdão, sendo necessária exclusivamente a reavaliação dos elementos examinados e expressos no acórdão recorrido. [...]. Aliás, o fato de que tais premissas foram transcritas integralmente na monocrática agravada confirma a prescindibilidade do reexame do conjunto fático-probatório dos autos, pois comprova que já constam expressamente no acórdão recorrido (e, portanto, são claramente identificáveis sem a necessidade de análise de documentos)" (e-STJ fl. 1.578).

Afirma que "não houve, em hipótese alguma, litigância de má-fé de sua parte, ao contrário do que inferiu o acórdão recorrido" (e-STJ fl. 1.583). Complementa que "a decisão agravada merece reforma quanto ao ponto, para que se reconheça a inaplicabilidade do óbice da Súmula 7/STJ, de modo a permitir o exame da matéria e o provimento do Especial para afastar a multa de litigância de má-fé" (e-STJ fl. 1.585).

Aduz que "o acórdão recorrido reconheceu o pagamento realizado para quitação do imóvel, mas decidiu que a parte deve buscar o ressarcimento dos valores em ação própria, beneficiando indevidamente a Terracap em prejuízo dos réus. Tal conduta viola as regras contidas nos arts. 182 e 884 do CC/02. [...] Para que assim se

conclua, mais uma vez não se mostra necessário qualquer incursão no arcabouço fático-probatório dos autos. Basta a reavaliação dos fatos expressos no acórdão" (e-STJ fl. 1.585).

Busca "a concessão do efeito suspensivo ao presente Agravo Interno, com vistas a suspender os atos de reintegração de posse do imóvel ou qualquer outra medida a ele referente. [...] Quanto ao mérito, o Agravante requer a reconsideração monocrática da decisão agravada, conforme prevê o art. 1.021, §2º do CPC/15. Caso assim não entenda V. Exa., o Agravante requer seja o presente Agravo Interno levado a julgamento na Quarta Turma do STJ, quando se espera reste provido para reformar a decisão agravada e dar provimento ao Especial" (e-STJ fl. 1.588).

Impugnação apresentada às fls. 1.600/1.601 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece ser acolhida.

O 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. 1.519/1.533):

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto por JUCELINO LIMA SOARES contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência da Súmula n. 7 do STJ (e-STJ fls. 1.366/1.372).

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fls. 1.061/1.066):

APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO ADMINISTRATIVO, CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NULIDADE DE ATO ADMINISTRATIVO E NEGÓCIOS JURÍDICOS DE COMPRA E VENDA SUBSEQUENTES. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA SENTENÇA POR OMISSÃO, VIOLAÇÃO A DISPOSITIVOS LEGAIS E JULGAMENTO EXTRA-PETITA. NÃO CARACTERIZAÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO PRESIDENTE DA AGREMIAÇÃO ESPORTIVA. NÃO CONFIGURAÇÃO. PRELIMINARES REJEITADAS. ALEGAÇÃO DE DECADÊNCIA E PRESCRIÇÃO. INEXISTÊNCIA. PREJUDICIAIS AFASTADAS. REGISTRO IMOBILIÁRIO. PRESUNÇÃO IURES TANTUM. SISTEMA DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. CAUSAL. REGISTRO VINCULADO AO TÍTULO. EXISTÊNCIA DE VICÍO INSANÁVEL. TÍTULO EXTINTO POR SENTENÇA JUDICIAL TRANSITADA EM JULGADO EM AÇÃO DE RETROVENDA. CONDIÇÃO RESOLUTIVA OPERADA. QUITAÇÃO DO CONTRATO EXTINTO OBTIDA MEDIANTE FRAUDE NO ÂMBITO DA TERRACAP. CONTAMINAÇÃO DO REGISTRO. VENDA A NON DOMINO. TERCEIROS ADQUIRENTES. BOA -FÉ. IRRELEVÂNCIA. CASO CONCRETO. MÁ-FÉ. CARACTERIZAÇÃO. RECONHECIMENTO DE NULIDADE DO ATO E NEGÓCIOS JURÍDICOS SUBSEQUENTES. IMPOSIÇÃO. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO DO ENTE PÚBLICO. NÃO CARACTERIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE DISCUSSÃO E DE

ELEMENTOS SUFICIENTES PARA DETERMINAR A RESTITUIÇÃO. SUJEIÇÃO À AÇÃO PRÓPRIA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. CARACTERIZAÇÃO.

1. A compreensão de índole subjetiva extraída pela parte quanto à inteligência eleita pelo magistrado sentenciante, não caracteriza vício de omissão, tampouco implica em nulidade do julgado se o alegado nos embargos de declaração pode ser examinado pela instância revisora, tendo em vista o disposto no artigo 1.013, § 1º, segundo o qual, estando o processo em condições de imediato julgamento, serão "objeto de apreciação e julgamento pelo tribunal todas as questões suscitadas e discutidas no processo, ainda que não tenham sido solucionadas, desde que relativas ao capítulo impugnado".
2. O não acolhimento das teses formuladas pela parte não implica em nulidade do decisor por violação aos preceitos legais invocados e sim procedência ou improcedência do pedido, consubstanciando, pois, razões de insurgência da parte vencida a serem examinadas no mérito recursal.
3. Não se qualifica como extra petita a sentença que analisa o que efetivamente foi apresentado na inicial como pedido e causa de pedir e seus desdobramentos lógicos, não se afastando dos limites objetivos da lide. Nulidades afastadas.
4. A legitimidade ad causam é a condição da ação que se refere à pertinência subjetiva do titular da relação jurídica de direito material em relação ao plano processual formal, devendo estar presente para efeito de ser viabilizada uma resposta jurisdicional de mérito. Considerando que a causa traz em seu bojo a alegação de prática de ato ilícito, a atuação do dirigente esportivo extrapola a mera função de representante legal da pessoa jurídica e sustenta a permanência da pessoa física no pólo passivo. Preliminar rejeitada.
5. Ainda que se tratasse de mera ação anulatória, é incabível a alegação de decadência quando se verifica que entre a data do ato administrativo cuja nulidade se requer e a data do ajuizamento da ação não transcorreu o prazo quadrienal previsto no artigo 178 do Código Civil, sendo certo, noutro turno, que se o registro da aquisição imobiliária inquinada de nula somente foi efetivado após o ato administrativo, é impertinente a data em que lavrado o negócio jurídico entre os particulares.
6. O prazo decadencial quinquenal inserto no artigo 54 da Lei nº 9.784/99, excepciona a presença de má-fé na prática do ato, que pode ser anulado a qualquer tempo, sendo que, in casu, sequer encontra-se superado.
7. A alegação de prescrição executiva da pretensão de registro de título aquisitivo de direito imobiliário constituído em ação judicial (Súmula 150/STJ) é, inicialmente, inoportuna, eis que deduzida no bojo de ação distinta. Ademais, não guarda pertinência fática e legal, haja vista que o título aquisitivo de direito real não se esvai no tempo, somente se extinguindo diante do legítimo direito aquisitivo adquirido por outrem.
8. O ato jurídico que enseja nulidade absoluta, objeto de ação que ostenta natureza jurídica declaratória, não está sujeito à confirmação ou convalidação pelo decurso de tempo, razão pela qual também não se sujeita à decadência ou à prescrição. Prejudiciais de mérito afastadas.
9. Em que pese a presunção de legitimidade que ostenta o registro imobiliário, essa não é juris et jure, mas juris tantum, de modo que apenas reverte à parte que o contesta o ônus da prova quanto à

mácula existente.

10. Segundo a doutrina, o sistema brasileiro de aquisição de propriedade segue a tradição do direito romano, exigindo título e modo. Assim, embora o registro constitua a propriedade imobiliária, permanece vinculado ao título translativo que lhe deu origem.

11. Os vícios insanáveis na relação jurídica obrigacional contaminam de forma indelével o registro, subordinando o direito real à validade e eficácia do negócio jurídico, cujo cancelamento pode repercutir na esfera jurídica de terceiros, até mesmo de boa-fé.

12. Resolvido por meio de sentença judicial o contrato de compra e venda com pacto de retrovenda, cujas obrigações não foram cumpridas pelo adquirente, sequer tem-se por aperfeiçoada a aquisição do direito real de propriedade, de modo que, sobrevindo a alienação do imóvel por quem não era dono, resta caracterizada venda a non domino.

13. A cláusula de retrovenda tem natureza de condição resolutiva potestativa, assegurando ao vendedor o desfazimento do negócio jurídico e a consequente recuperação do domínio do imóvel alienado e, devidamente inscrita no registro imobiliário, serve à prevenção eficaz do terceiro adquirente.

14. A obtenção de Declaração de Quitação do contrato de compra e venda com opção de retrovenda, já resolvido por sentença judicial definitiva, que devolveu ao ente público a propriedade do bem, é nula por não possuir objeto lícito, ou seja, título translativo de direito real válido, sendo, pois, inapta para fins de aperfeiçoar o negócio, mormente se a sua emissão não observou os princípios de legalidade, publicidade, moralidade, finalidade e impessoalidade que orientam o direito administrativo.

15. A Declaração de Quitação referente a contrato de aquisição de direito real extinto por sentença judicial, obtida de forma clandestina ao procedimento administrativo correlato, mediante adulteração no sistema de informática no âmbito da Terracap e inobservância, quicá má-fé de seus signatários, quanto às irregularidades, é nula de pleno direito.

16. Viola os requisitos do ato administrativo, Declaração de Quitação de imóvel público cujo objeto é ilícito, eis que o contrato correlato havia sido extinto; cujo motivo justificante quanto a matéria de fato e de direito em que ele se fundamentou é materialmente inexistente e juridicamente inadequada ao resultado pretendido e, ainda, emitida com desvio de finalidade, eis que, desconsiderando o interesse público, quitaria imóvel por apenas parte do preço previsto em contrato extinto, firmado vinte anos antes, correspondente a cerca de 1/20 avos de seu valor à época da emissão.

17. O fato de Declaração de Quitação de imóvel público, absolutamente nula, ter sido levada a registro no cartório imobiliário, sob a falsa crença do Oficial respectivo de que se aperfeiçoava a escritura de compra e venda com pacto de retrovenda há muito extinta, não tem o efeito de suprir a ausência de título translativo válido e eficaz. A eficácia e validade do registro está condicionada à higidez do título obrigacional que lhe deu causa, que, por sua vez, viciado no nascedouro, é inapto a gerar efeitos.

18. A alienação por quem não é titular do domínio do bem imóvel, venda a non domino, não possui aptidão para gerar efeitos, nem em face do verdadeiro proprietário e nem em face do adquirente, ainda que estivesse imbuído de boa fé.

19. É latente a má-fé do beneficiário de declaração de quitação de imóvel público, cujo contrato havia sido extinto por sentença judicial transitada em julgado e, ainda, cuja emissão viola os princípios que orientam o direito administrativo e o ordenamento jurídico como um todo.

20. Não se olvida da má-fé do adquirente que possui plena ciência de que o imóvel não é de propriedade do alienante e, ainda assim, opta por firmar o negócio jurídico de compra e venda. Tampouco pode ser considerado de boa-fé o terceiro adquirente que o sucede na aquisição do imóvel, sem comprovar que tomou as cautelas investigatórias relativas ao aparente proprietário, notadamente, emissão de certidão de feitos ajuizados, então exigíveis. Corrobora tal entendimento, o fato de o imóvel, avaliado em 2012 por R\$43.000.000,00 ter sido alienado em 2007 por apenas R\$1.000.000,00 e, ainda, para empresa cujo capital social é de apenas R\$800.000,00 e, por fim, sem que nenhum pagamento tenha sido demonstrado nos autos.

21. Age com excesso aos poderes outorgados, extrapolando a mera função de representante legal da pessoa jurídica, a justificar a sua responsabilização, o dirigente da agremiação esportiva que comete ato ilícito, realizando venda de imóvel que sabidamente não era de propriedade do Clube, em contrariedade ao artigo 2º, parágrafo único e incisos, da Lei nº 9.615/98, caracterizando, ainda, a prática vedada pelo artigo 187 e 1.015 do Código Civil.

22. Não viola o artigo 182 do Código Civil, tampouco caracteriza enriquecimento ilícito, o entendimento sentencial de que a parte deve buscar, por meio de ação própria, reaver os valores noticiados pagos ao ente público por ocasião da emissão do ato administrativo declarado nulo, na medida em que os fatos correlatos ao pagamento não foram objeto de instrução adequada neste processo.

23. Configura-se litigância de má-fé quando a parte tenta aproveitar-se do processo para conseguir objetivo ilegal, deduzindo defesa contra texto expresso em Lei (CPC/2015, art. 80, I e III), na medida em que objetivaram a convalidação de título translativo de direito real sabidamente extinto por sentença judicial definitiva, por meio de declaração de quitação do extinto contrato irregularmente emitida e obtida, quando a Lei impõe modo próprio e formal para aquisição de direito real de propriedade.

24. Apelos conhecidos, preliminares e prejudiciais rejeitados e, no mérito, não providos.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 1.176/1.238).

As razões do recurso especial (e-STJ fls. 1.288/1.328), fundamentadas no art. 105, III, alínea "a", da CF, versavam sobre afronta:

(i) aos arts. 178, § 9º, V, do CC/1916 e 487, II, do CPC/2015, porque (e-STJ fls. 1.297/1.298):

A presente Ação só fora proposta pela Terracap em 13/04/2007, quando já decaído o seu direito. Ademais, a pretensão da autora já estaria prescrita mesmo que a norma exigisse a contagem do prazo de decadência a partir do conhecimento do fato pela requerente/recorrida, pois esta, em manifesto de sua lavra de 18/05/2001 impugnou o registro do contrato, ratificando o seu conhecimento do negócio jurídico, conforme documento de fl. 99.

A em.Relatora, para afastar a aplicação dessa norma, violando a sua função de julgadora imparcial, fez interpretação equivocada da causa

de pedir e pedidos realizados pela Terracap, decidindo que esta pleiteou Ação de natureza Declaratória de nulidade do negócio e por esta razão não há aplicação de prazo decadencial ou prescricional de 04 anos.

Entendimento este da em.Relatora, que favorece em demasia a Empresa Pública Terracap, o que de forma alguma pode prevalecer, uma vez que não foi proposta Ação de natureza Declaratória, basta uma simples análise no pedido realizado na inicial, não podendo a Julgadora decidir a lide desconsiderando o que realmente fora pleiteado pela parte. [...]

A decadência do direito da Terracap é evidente e não poderia ter sido ignorada pela Relatora da Apelação, pois a Empresa Pública tomou conhecimento da venda do imóvel ao recorrente no ano de 2001(f1.99) e só promoveu a presente Ação no ano de 2007, ultrapassados os 04 anos previstos na Lei vigente à época do conhecimento da venda, a qual fora realizada ao recorrente em 04/02/2000(f1.113)

(ii) ao art. 166, II a VII, do CC/2002, pois (e-STJ fls. 1.300/1.305):

[...] Sem qualquer prova nos autos, apenas fazendo interpretações distorcidas de um Processo Administrativo que tramitou sem o devido contraditório e sem conclusão de prática de fraude pelos requeridos ou até mesmo por funcionários da Terracap, a Desembargadora Relatora decidiu que a Declaração de Quitação do Preço emitida pela Terracap em nome do recorrente fora obtida de forma fraudulenta, decidindo de forma a favorecer a Empresa Pública e denegrindo a imagem e conduta do recorrente- o que não se espera de uma Desembargadora-, pois esta deveria ter decidido o Recurso de Apelação de forma isenta, sem beneficiar qualquer das partes.

Para declarar a nulidade da Declaração de Quitação de fls 21, emitida pela Terracap, a Julgadora da 1ª Turma do TJDFT, fundamentou que estão presentes os requisitos exigidos pelo artigo 166 e incisos do Código Civil, [...]

Essa fundamentação apresentada pela d.Desembargadora para declarar a Nulidade da Declaração de Quitação emitida pela Terracap e demais documentos públicos de Escritura Pública e registros lavrados por Cartórios Competentes não pode prevalecer, porquanto no Processo Administrativo mencionado no Voto não há Conclusão alguma de prática de atos ilegais, principalmente em relação ao recorrente, decidindo a Relatora em violação à norma do artigo 166, incisos II a VII do Código Civil, dispositivos esses que exigem a prova concreta de vício à acarretar na declaração de nulidade de ato jurídico.

A ilustre Relatora manifestou que a Declaração foi obtida mediante fraude no sistema de computação da Terracap- sem indicar qualquer ato por parte do recorrente de prática de tal fraude ou de conluio com funcionários da Terracap para prática de ilícitos.

Ao manifestar sobre a conduta do recorrente, a Relatora decidiu no sentido de que praticou fraude porque ao quitar o valor do preço sabia que o imóvel pertencia à Terracap.

Ora em.Ministro, na ânsia de imputar alguma culpa ao recorrente a d.Desembargadora se contradiz em sua fala e força uma prova de fraude que não existe nos autos, violando o que dispõe a norma do artigo 166 e seus incisos de II a VII do Código Civil.

A Relatora ignorou os documentos existentes nos autos para dar validade a um Processo Administrativo juntado por linha e que não concluiu pela prática de crime de qualquer funcionário da Terracap ou

mesmo do ora recorrente, tanto é assim, que o Inquérito Policial que fora aberto para apurar fraude na emissão do boleto para quitação do débito nada concluiu sobre a prática de ilícitos e Processo Criminal algum fora instaurado contra o ora recorrente, o qual é legitimamente terceiro adquirente de boa -fé do imóvel.

Ao contrário do mencionado pela Julgadora, às fls 153/156 do presente feito consta a contabilização da quitação do preço - RECEBIDO PELA TERRACAP em 15.03.2004, no valor de R\$ 520.466,88(quinhentos e vinte mil quatrocentos e sessenta e seis reais e oitenta e oito centavos), por meio de compensação bancária realizada pelo BRB(Banco Regional de Brasília). Esse lançamento é PROVA INCONTESTE DO PAGAMENTO E RECEBIMENTO PELA TERRACAP, a qual não pleiteou na inicial o depósito judicial do valor por ela recebido. [...]

A outra tentativa da ilustre Relatora de fundamentar a presença dos requisitos do artigo 166 do Código Civil, quando manifesta que a declaração de quitação fora fraudada porque o valor atual do imóvel é superior a R\$ 43.000.000,00(quarenta e três milhões de reais) e que a quitação fora realizada em quantia de pouco mais de R\$ 500.000,00(quinhentos mil reais), também não pode prevalecer.

Ao decidir nestes termos a Desembargadora Relatora preferiu descrever o processo administrativo que tramitou sem o devido contraditório e sem a participação do recorrente, do que observar os próprios documentos acostados pela autora na inicial e que demonstram os atos da Terracap de que sempre foram no sentido de receber do adquirente do imóvel o preço pela quitação do financiamento e não de levar o bem novamente à licitação. No ato da quitação do imóvel, nada fora mencionado sobre valorização do imóvel, mas sim e apenas de correção do valor do saldo devedor do adquirente originário Taguatinga Esporte Clube.

E mais (e-STJ fls. 1.310/1.312):

Quanto a aquisição do imóvel pelo recorrente Jucelino Limina Soares, trata-se, do mesmo modo, de ato perfeito, sem qualquer vício a macular a sua validade.

Ao manifestar a em.Relatora no sentido de que o recorrente adquiriu o imóvel de má-fé sabendo que o mesmo não era de propriedade do Taguatinga Esporte Clube, mas sim da Terracap, a Julgadora decidiu em omissão evidente ao documento de fls 110, o qual comprova que ANTES DO RECORRENTE EFETIVAR A COMPRA DO BEM solicitou ao Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis a Certidão de ônus do imóvel e constatou QUE NÃO RECAIA SOBRE O BEM QUALQUER Ônus e que o mesmo estava registrado no nome do Taguatinga Esporte Clube, cuja cláusula de retrovenda mencionada pela Relatora de forma alguma impediria o negócio, porquanto a intenção do vendedor e comprador ERA O DE QUITAR O DEBITO DO FINANCIAMENTO JUNTO A TERRACAP- o que de fato e de direito foi realizado sem qualquer impedimento legal.

Em que pese a longa fundamentação apresentada pela Relatora, a cláusula de retrovenda não caracteriza a propriedade do bem em favor da Terracap, apenas indicava que havia um financiamento a ser quitado para que tal cláusula fosse cancelada. [...]

Na data da aquisição do imóvel pelo recorrente NÃO HAVIA QUALQUER REGISTRO DE TITULO EM NOME DA TERRACAP, ou seja, não havia o registro da Carta de Adjudicação mencionada pela em.Relatora, tanto é, que a compra e venda realizada pelo recorrente

foi devidamente registrada, não estando presentes os requisitos a caracterizar a alegada fraude nesse negócio jurídico. [...]

Se a venda fora realizada por quem constava como proprietário na Matrícula do imóvel, não está caracterizada a venda a "non domino", não podendo prevalecer a confusa fundamentação apresentada pela Relatora para manter a equivocada sentença monocrática que declarou a nulidade da aquisição realizada pelos terceiros de boa-fé, sob o argumento de que o bem pertencia à Terracap e não ao Taguatinga Esporte Clube.[...]

devendo ser preservados os direitos dos terceiros de boa-fé conforme muito bem analisado pelo Procurador de Justiça em seu Parecer de fl. 891/897. Parecer este totalmente desconsiderado pela Relatora do Recurso de Apelação para declarar nulidade de documentos que sequer fora pleiteada pela autora Terracap.

(iii) aos arts. 167, I, itens 25 e 26 da Lei n. 6.015/1973 e 422 e 1.245, §§ 1º e 2º, do CC/2002, porque (e-STJ fls. 1.316/1.319):

A boa-fé do recorrente Jucelino Lima Soares, ao contrário do fundamentado pela Desembargadora Relatora, restou provada nos autos, conforme Parecer do Ministério Público de fls 891/897 e de acordo com o que fora sentenciado pelo Juízo da Vara de Registros Públicos do DF e constante às fls 604 dos presentes autos, quando assim o Juízo confirmou a licitude da conduta do recorrente

[...]Nos mesmos termos foi o Parecer do Procurador de Justiça, que manifestou pelo provimento do Recurso de Apelação para reformar a sentença de 1ª Instância(fl 896): [...]

A alegada má-fé do recorrente, como mencionado pela Desembargadora Relatora, deveria ter sido provada nos autos, não bastando ilações a respeito de um Processo Administrativo que sequer observou o Contraditório, conforme muito bem analisado pelo Procurador de Justiça no Parecer transcrito.

O recorrente adquiriu o imóvel após analisar a Certidão de Ônus de fls 110 e constatar que o bem estava registrado no nome do Taguatinga Esporte Clube e por não constar nenhum impedimento para a aquisição do bem, apenas constava a cláusula de retrovenda que seria baixada com a quitação do débito junto à Terracap - o que de fato ocorreu, conforme declaração de fls 21.

A em. Relatora não observou o que dispõem as normas do artigo 167, I, itens 25 e 26 da lei 6015/73 e artigos 422 e 1245, § 1º e § 2º do Código Civil/2002 quando declara que o recorrente é adquirente de má-fé, as quais assim determinam: [...]

Quem poderia ter agido de forma negligente seria a Terracap, quando não procedeu com o Registro da Carta de Adjudicação, como determina a norma do artigo 167, I da Lei 6015/73.

Mas, como demonstrado acima, a Terracap não procedeu com o registro da Carta de Adjudicação porque sua intenção sempre foi a de receber o valor do financiamento pelo adquirente originário Taguatinga Esporte Clube.

Os documentos de fls 94/99, fls 106/108 e 113/116 demonstram que desde o ano de 2001 a Terracap possuía total conhecimento da venda do imóvel objeto da lide realizada pelo Taguatinga Esporte Clube ao recorrente Jucelino Lima Soares- venda esta realizada na data de 14/02/2000.

Demonstrado, portanto, que o recorrente sempre agiu às claras, nunca

omitiu qualquer aquisição ou intenção de que fosse quitado o financiamento junto à Terracap. Tanto é assim, que esta Empresa Pública desde o ano de 2001 possuía pleno conhecimento da venda do imóvel objeto da lide realizada ao recorrente Jucelino Lima Soares.

Todos os atos negociais do recorrente foram imbuídos de total boa -fé, conforme determina o artigo 422 do Código Civil, ignorado pela Relatora da Apelação.

(iv) ao art. 884 do CC/2002, porque (e-STJ fl. 1.324):

Ao decidir pela declaração de nulidade dos documentos públicos, sem determinar a volta ao status quo ante com a condenação da Terracap à devolução dos valores por ela recebidos, a Relatora da Apelação e Juiz de la Instância decidiram em violação à norma do artigo 884 do Código Civil, pois o recebimento dos valores pela Terracap restou confessado pela Empresa Pública nos autos, não podendo prevalecer a afirmação vaga transcrita acima.

A Relatora ignorou o documento de fls 565, da lavra da Comissão de Tomada de Contas Especial- no qual reconheceu que houve o pagamento e que os valores entraram na conta da empresa [...]

Assim, a Terracap foi beneficiada duplamente no acórdão recorrido, pois além de ter declarado a nulidade de documentos públicos- sem pedido pela Terracap nos autos- a Relatora também não determinou a devolução dos valores recebidos pela Empresa Pública, caracterizando o enriquecimento sem causa

(v) ao art. 80, I e III, e 81 do CPC/2015, pois (e-STJ fls. 1.325/1.326):

De acordo com o que foi demonstrado no Recurso de Apelação e nas razões acima, confirmada está a boa -fé do recorrente, e MÁ-FÉ DA TERRACAP, que agiu no processo no sentido de negar a validade de uma Declaração de Quitação emitida por quem detinha competência para tanto E AGINDO DE FORMA GANANCIOSA ao pretender reaver o imóvel objeto da lide em razão da valorização que teve ao longo desses anos, após TER RECEBIDO O VALOR INTEGRAL DO FINANCIAMENTO, atitude esta sim que se enquadra na norma do artigo 80, incisos I e III e 81 do CPC/2015.

Já o recorrente, na condição de terceiro de boa -fé, agiu legitimamente no processo, apresentando as defesas necessárias e previstas no CPC, sem qualquer atitude ilegal a caracterizar a litigância de má-fé a que fora condenado pela Desembargadora Relatora, a qual decidiu em violação a tais dispositivos ao condenar o recorrente por litigância de má-fé.

Conforme já dito alhures, a má-fé deve ser provada, não bastando as interpretações equivocadas lançadas pela Relatora a ensejar condenação da parte requerida por litigância de má-fé, causando espécie a forma como a Julgadora faz acusações graves de prática de fraude contra a pessoa do recorrente, apenas fazendo alusões a um Processo Administrativo que sequer teve o recorrente como parte e que não teve conclusão alguma quanto a prática de fraude por parte do adquirente do imóvel ou de funcionários da Terracap.

No agravo (e-STJ fls. 1.429/1.459), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

A agravada apresentou contraminuta (e-STJ fls. 608/611).

É o relatório.

Decido.

Da decadência

Quanto à decadência, o TJDFT assim decidiu (e-STJ fls. 1.078/1.080):

Conforme relatado, os réus/apelantes arguem prejudicial de decadência, ao argumento de que a autora sustenta o pedido anulatório na alegação de fraude na realização do Contrato de Promessa de Compra e Venda de fls. 113/116, de 14.02.2000, e da Declaração de Quitação, de 16.03.2004, de modo que a data limite para anular os documentos seria de quatro anos, na forma do artigo 178, § 9º, inciso V, letra b. do Código Civil/19162 (art. 178 do CC/2002), vigente ao tempo do contrato cuja anulação se requer ou, no máximo, de cinco anos, considerando o artigo 54 da Lei nº 9.784/1999. Asseveram, porém, que a TERRACAP já tinha plena ciência da realização do aludido negócio desde o ano de 2001, eis que em 21.05.2001 interpôs MANIFESTO (fls. 94/99) junto à Vara de Registros Públicos contra o registro do contrato de promessa de compra e venda.

Entretanto, razão não assiste aos apelantes.

De início, é importante esclarecer que a lide estabelecida entre as partes foi deflagrada a partir da emissão da Declaração de Quitação nº 215 de 16.03.2004, sendo que é o reconhecimento da nulidade deste documento que leva à desconstituição do negócio jurídico anteriormente entabulado pelos réus, Taguatinga Esporte Clube e Jucelino Lima Soares, e que apenas emanava efeitos obrigacionais entre as partes, não repercutindo sobre a esfera da Terracap na época em que foi realizado.

Nessa esteira, o fato de a TERRACAP ter interposto o Manifesto, copiado às fls. 94/99, no processo de dúvida suscitada pelo Oficial do 3º Registro Imobiliário ao registro da promessa de compra e venda é desimportante para fins de deflagração de prazos decadencial ou prescricional, atentando-se que o referido feito foi julgado procedente, conforme se colhe dos registros do sistema informatizado deste Tribunal de Justiça, não advindo daí lesão à Terracap, de modo que o ente, naquele momento, não possuía interesse de agir.

Aliás, convém esclarecer que o documento efetivamente levado a registro não foi a promessa de compra e venda, mas a escritura de compra e venda firmada em 17.12.2003, e que somente foi registrada no cartório em 11.02.2005 (fl. 182v).

Na mesma senda, não há lastro fático ou jurídico que ampare a tese de que o prazo seria aquele disciplinado no § 8º do artigo 178 do Código Civil/1916, que dispunha ser de três anos o prazo prescricional (decadencial) da "ação do vendedor para resgatar o imóvel vendido; contado o prazo da data da escritura, quando se não fixou no contrato prazo menor", ou no artigo 1.141 do mesmo diploma, eis que a ação de retrovenda nº 4.572/85 (por meio da qual a Terracap recuperou o domínio do imóvel objeto da presente ação) foi tempestivamente ajuizada e julgada (fls. 25/27). A alegação de que a Terracap foi leniente em registrar a carta de adjudicação no processo de retrovenda (4.572/85), não alcança a pretensão proposta com o fim de anular o ato administrativo ilegal datado de 16.03.2004.

Noutro norte, o artigo 54 da Lei nº 9.784/994, ao estabelecer o prazo decadencial quinquenal para a administração anular os seus atos, excepciona a presença de má-fé na prática do ato, que, nesta situação, poderá ser anulado a qualquer tempo (AgRg nos EREsp

1047524/SC, DJe 06/11/2014). Ademais, ainda que afastada a má-fé, sequer encontra-se superado o referido prazo quinquenal, já que o ato de quitação data de 16.03.2004 e a ação foi ajuizada em 27.04.2007.

Logo, as alegações carecem de respaldo fático e jurídico.

Logo, a partir do exame do conjuntoprobatório dos autos, afastou a alegação de decadência, sob o fundamento de que a agravada só teve ciência inequívoca da lesão após o ato de quitação.

Dissentir das conclusões do acórdão impugnado em relação ao termo inicial da decadência implicaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em recurso especial, ante o disposto na Súmula n. 7 do STJ.

Da nulidade da quitação

A Corte local assim decidiu (e-STJ fls. 1.084/1.101):

A situação em exame decorre do fato de o título translativo de direito de origem ter sido desconstituído pela sentença transitada em julgado proferida na ação de retrovenda, não ostentando o vendedor a propriedade do imóvel.

[...]

In casu, como afirmado, a alienação do imóvel pelo Taguatinga Esporte Clube, por seu presidente, Ronaldo Seggiaro de Almeida, à Jucelino Lima Soares, teve por objeto bem imóvel que pertencia a outrem, portanto, ilícito, cuja negociação é repudiada conforme o disposto no artigo 166, II, do Código Civil, caracterizando insofismável alienação a non domino, que faz nulo o negócio jurídico e o torna insuscetível de convalidação, mesmo diante de eventual prejuízo a terceiros de boa-fé.

É dizer, ninguém pode transferir direito que não possui, de maneira que a venda, efetuada por quem não era proprietário do bem não tem o condão de transferir o domínio para o suposto adquirente [...]

Diante do exposto, a tese segundo a qual é válida a Declaração de Quitação n° 215/2004, em razão da presunção de veracidade e fé pública do ato administrativo carece de juridicidade, eis que inexistente título translativo de direito real que lhe corresponda, sendo o ato, por sua vez, nulo de pleno direito.

É dizer, a Declaração de Quitação não está vinculada a uma dívida existente, não havendo, pois, que se cogitar de quitação se inexistente a obrigação, de forma que, viciado o ato, deve ser reconhecida a sua nulidade.

Tal circunstância, por si só, seria suficiente para o reconhecimento da nulidade do ato, nada obstante, há que se ressaltar, ainda, que a emissão do documento contraria frontalmente os princípios de legalidade, publicidade, moralidade, finalidade e impessoalidade que orientam o direito administrativo.

Acerca das circunstâncias em que ocorreu a emissão do documento, merecem atenção as informações contidas no procedimento administrativo e na Tomada de Contas Especial copiados e anexados, por linha, ao presente feito.

A Presidência da Terracap, por meio da Resolução 175/2010 - PRESI (fl. 581 do PA), constituiu Comissão de Tomada de Contas Especial (29.448/2010), para apurar as irregularidades no processo administrativo n° 111.506.089/1979, relativo ao contrato de compra e venda com pacto de retrovenda extinto judicialmente (ambos juntados

por linha nos autos).

É importante esclarecer que a referida quitação sequer restou documentada nos autos do processo administrativo nº 111506089/1979, sendo que a Tomada Especial de Contas concluiu que foi obtida de forma irregular, ao arrepio da tramitação usual, não havendo pedido da parte para a quitação de contrato (não há contrato válido), parecer de nenhum órgão para a emissão do documento e, como dito, não foi firmado nenhum tipo de documento translativo de direito real, tampouco restou registrada a entrega do documento no livro correlato.

Ou seja, a emissão do documento ocorreu de forma clandestina e ao arrepio do procedimento administrativo, só tendo sido possível a emissão da guia para o suposto pagamento (que também não consta no PA e nem neste processo), a partir da supressão de dados referente ao bloqueio do contrato no sistema de informática da Terracap e da inobservância da irregularidade, bem como dos procedimentos usuais para a emissão de tal documento, por parte de servidores da Terracap. Vejamos.

A Terracap deu início ao cumprimento de sentença da ação de retrovenda que resolveu o contrato em tela em 1993 (fl. 55), não tendo sido possível o registro da carta de adjudicação em razão dos impostos com pagamentos pendentes sobre o imóvel nos anos de 1985 a 1993.

Considerando que os débitos eram de responsabilidade do Taguatinga Esporte Clube, deu-se início a providências para realização do pagamento, inclusive cobrança administrativa ao Clube (fl. 137 da TCE.) e, ainda, medidas para que o Clube desocupasse a área invadida de 68.750m², contígua ao lote inicialmente adquirido (fls. 217 da TCE e 277 do PA). [...]

Diante dos fatos relatados, é flagrante a nulidade da Declaração de Quitação, obtida e emitida por vias transversas

.Como bem apontou a parte ré, a Declaração de Quitação nº 215/2004 é um ato administrativo. E, como se sabe, no direito administrativo, a anulação do ato pode decorrer da mácula aos elementos que o caracterizam, quanto à competência e à capacidade (com relação ao sujeito), ou à forma, ao objeto, ao motivo e à finalidade (artigo 2º da Lei nº 4.717/65). [...]

É, pois, forçoso reconhecer que a emissão da Declaração de Quitação viola atributos do objeto elencados pela i. jurista, considerando que possui objeto ilícito (ausência de título válido), que não pode ser realizado juridicamente e que, por certo, contraria o moralmente aceitável. [...]

Prosseguindo, observa-se a igualmente flagrante ausência de pressuposto fático e legal - motivo - para a prática do ato. [...]

Nessa senda, ao contrário do que consta na referida Declaração (fl. 21), o imóvel não foi "quitado dentro das condições previstas no instrumento contratual".

A uma, sequer havia instrumento contratual com eficácia jurídica firmado entre a Terracap e o Taguatinga Esporte Clube.

A duas, os valores referentes à suposta quitação (R\$524.518,68), desconsidera até mesmo os termos do contrato extinto, haja vista que considera como pagos os valores referentes à entrada (5%), que, no entanto, foram regularmente depositados pela Terracap na ação de retrovenda (fl. 776 do PA) e levantadas pelo Taguatinga Esporte Clube (fl. 792 do PA); desconsidera, ainda, as vultosas quantias

desembolsadas pela Terracap para pagamento dos impostos devidos pelo Taguatinga Esporte Clube (R\$215.195,08 - fls. 330/345 do PA). [...]

A toda evidência, a legalidade e legitimidade do ato sucumbe, também, diante na inexistência, impertinência e inadequação do motivo - quitação do contrato (inválido).

Prosseguindo, o referido ato está maculado, ainda, por desvio de finalidade.[...]

In casu, deve ser observado que o imóvel passou por significativa valorização, uma vez que, conforme apurado no relatório da Comissão da TCE, cujo trecho restou transcrito acima, o bem foi avaliado, em 16.06.2000 em R\$7.800.000,00 e em novembro de 2012, em R\$43.830.000,00 (fls. 1169/1171 do PA).

Assim, forçoso reconhecer que a "quitação do contrato" por cerca de quinhentos mil (que, como dito, desconsidera até mesmo o valor devido segundo o contrato extinto, datado de 1985), avilta flagrantemente o interesse público e privilegia o particular, que obteve pela módica quantia imóvel avaliado em 2012 por mais de quarenta milhões de reais e, ainda, com os impostos pagos pela Terracap, e, pasme-se, após ter levantado a quantia que pagou a título de entrada na ação de retrovenda (fl. 792 do PA). [...]

Por fim, é de curial importância ressaltar que o procedimento que levou à emissão da Declaração (somente possível porque precedida de adulteração no sistema de informática), afrontou, ainda, o princípio da publicidade, eis que ocorreu de forma clandestina, não tendo sido documentada nos autos do procedimento administrativo.

Assim, o fato de a Declaração de Quitação - absolutamente nula - ter sido levada a registro, sob a falsa crença do Oficial do registro imobiliário de que aperfeiçoava a escritura de compra e venda com pacto de retrovenda (extinta), não tem o efeito de suprir as flagrantes nulidades. Como dito, a eficácia e validade do registro está condicionada à higidez do título obrigacional que lhe deu causa, que, por sua vez, viciado no nascedouro, é inapto a gerar efeitos, inclusive na esfera de terceiros de boa fé.

Nesse contexto, mostra-se inviável o acolhimento do pleito formulado pelo recorrente, visto que a alteração do desfecho conferido ao processo demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que não se admite no âmbito do recurso especial, em razão do óbice da Súmula n. 7/STJ.

Do enriquecimento sem causa

A Justiça local, diante das circunstâncias analisadas, assim entendeu (e-STJ fl. 1.113):

Por fim, não há violação ao artigo 182 do Código Civil, eis que a r. sentença não obstruiu a possibilidade de a parte reaver os valores que teria pago pela Declaração de Quitação, apenas pontuou que o suposto pagamento não restou esclarecido nos autos.

Efetivamente, como se percebe do arrazoado acima, a prova do pagamento não consta do procedimento administrativo ou deste processo, aliás, não se sabe quem pagou, eis que nenhum dos apelantes declinaram, nos presentes autos, quem efetivamente o teria realizado ou a dinâmica em que ocorreu o suposto pagamento.

Desse modo, quanto ao ponto, a r. sentença merece ser mantida pelos seus próprios fundamentos, devendo o pleito em referência ser objeto

de ação própria, eis que o ordenamento jurídico veda o enriquecimento sem causa.

Para alterar tais fundamentos, também seria imprescindível o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável em recurso especial, haja vista o teor da Súmula n. 7 do STJ.

Da litigância de má-fé

O Tribunal de origem concluiu que houve litigância de má-fé por parte do recorrente (e-STJ fls. 1.101/1.106):

Nada obstante o entendimento já explicitado de que, na hipótese configurada nos presentes autos não há normativo legal que permita a proteção dos direitos do terceiro adquirente de boa -fé, em razão da ampla proteção conferida a esse princípio e a relevância dada ao princípio da aparência jurídica, insta destacar que do exame dos fatos documentados no processo, inexistente boa -fé dos réus que permita cogitar da convalidação dos atos.

Por oportuno, cumpre melhor esclarecer o desenrolar os fatos e atos que desbordaram na emissão da referida Declaração de Quitação, bem como das negociações de compra e venda.

Dos fatos relatados, ressoa evidente que, enquanto as dívidas tributárias do Taguatinga Esporte Clube constituíam óbice ao registro da carta de adjudicação, o referido Clube, aproveitando-se dos imbróglios a que deu causa (acrescente-se as penhoras e a invasão ao lote contíguo) tentou, no final de 1999, por via administrativa "quitar" o lote, que já sabia não ser mais de sua propriedade, em razão da sentença judicial transitada em julgado.

Foi, nesse sentido, notificado da negativa ao pedido, a despeito disso, na mesma época, em 2000, firmou com Jucelino Lima Soares, o compromisso de compra e venda mencionado.

Na sequência, o outorgado comprador, Jucelino Lima Soares, tentou, primeiramente, registrar o compromisso de compra e venda, firmado em 14.02.2000, porém, o Oficial do Cartório exigiu apresentação de certidões negativas de feitos ajuizados e tributos, que resultaram no processo de dúvida ajuizado pelo Tabelião, julgada procedente (fls. 250/269 da TCE). Como bem observou o Oficial do 3º Cartório Imobiliário na ocasião, "de se observar que, exigidas as certidões de feitos ajuizados antecedentemente à tomada do título, seguramente as partes, essencialmente o adquirente, tomariam ciência do título de adjudicação, o que inviabilizaria a operação que se persegue registrar" (fls. 391/394 do PA).

Aliás, conforme relatado, a Terracap juntou no aludido processo, o manifesto copiado às fls. 94/99, em que esclareceu circunstanciadamente a existência da ação de retrovenda e da sentença transitada em julgado que desfez o contrato e devolveu o domínio do imóvel ao seu patrimônio.

Nada obstante tais fatos evidenciarem a inequívoca ciência do promissário adquirente, Jucelino Lima Soares, cumpre ressaltar que a matrícula do imóvel já ostentava do registro do título translativo, a cláusula de retrovenda, donde se extrai que a parte possuía plena ciência da existência da condição resolúvel do negócio original, não podendo alegar boa fé nem mesmo antes de firmar o compromisso de compra e venda.[...]

Logo, não há como negar que o outorgado comprador detinha plena ciência de que o outorgante vendedor não era o proprietário do imóvel.

Tanto assim que, conforme relatado no procedimento administrativo, Jucelino Lima Soares apresentou em 11.07.2002 e 25.1.0.2002, pedidos à Terracap, para tentar, por via oblíqua, quitar o contrato resolvido ou firmar um outro e, mesmo diante da impossibilidade informada e reiterada pela Terracap, optou por firmar com o Taguatinga Esporte Clube, em 17.12.2003, escritura de compra e venda do imóvel (não acostada aos autos), lavrada no Cartório do 2º Ofício da Comarca de Alexânia/GO, conforme consta do registro na matrícula do imóvel (fl. 182v.), ou seja, firmou o negócio antes mesmo da obtenção da inválida Declaração de Quitação nº 215/2004, no claro intuito de perseguir, por via oblíqua, a aquisição do bem.

Insta anotar que nenhuma das partes anexou aos autos os comprovantes de pagamento dos supostos negócios jurídicos realizados, nem mesmo foi acostado aos autos o suposto boleto de pagamento referente à Declaração de Quitação. Aliás, nem o Taguatinga Esporte Clube, nem Ronaldo Seggiaro de Almeida e nem Jucelino Lima Soares declinam o procedimento que levou à obtenção do documento ou anexam os documentos correlatos ao procedimento.

Destaque-se, conforme relatado, que a Tomada de Contas Especial apurou que o imóvel em questão encontrava-se bloqueado pelo Departamento Jurídico e que não seria possível a emissão de boleto bancário, porém, o registro da situação do imóvel foi indevidamente alterado no sistema informatizado (fls. 1169/1173 do PA). Ressalte-se ainda, que é desimportante, para o deslinde da presente lide, elucidar a forma como ocorreu a fraude ao sistema informatizado e a emissão da Declaração, providências essas afetas às searas administrativa e criminal.

Nessa esteira, como bem destacou a r. sentença guerreada, "no caso apreciado, a mácula do referido ato (quitação) é chapada, embora formal e aparentemente regular. Ora, claramente inválida e incapaz de produzir efeitos jurídicos válidos a quitação de obrigações inexistentes" (fls. 723/723v).

Nada obstante, apenas a título de esclarecimento, anote-se que um dos empregados do setor de informática não pôde esclarecer os fatos por ter sido declarado alienado mental (fls. 1169/1173 do PA).

Noutro norte, ainda não foi ouvido o então Gerente Prestamista, Fernando Rosa Naves, que encaminhou ao Departamento Jurídico os dois pedidos de restabelecimento de contrato do imóvel em questão, formulados por Jucelinoah Lima Soares, sendo a pessoa que recebeu o processo de volta com a resposta peremptória daquele departamento de que o intento era impossível, no entanto, tal gerente foi um dos signatários da clandestina Declaração de Quitação em referência, eis que não documentada no procedimento administrativo.

Em verdade, sobre tal empregado, consta nos autos apenas Comissão de Sindicância instaurada (processo 111.001.159/2004), porém, relativa a processos administrativos distintos, cuja análise verificou seu envolvimento em vários refinanciamentos irregulares, eis que sem o devido atendimento às instruções normativas, à aprovação do Conselho Gestor, ao parecer do Jurídico quanto aos imóveis subjudice e, ainda, com a utilização de matrícula de outro servidor para acessar o sistema informatizado (fls. 70/ 76 da TCE). [...]

Assim, em que pese ser desimportante o modus operandi utilizado para chegar ao intento, é inarredável a conclusão que a emissão da guia de pagamento e Declaração de Quitação foram irregularmente obtidas no âmbito da Terracap, a partir de adulteração no sistema de informática. O procedimento contraria frontalmente a ordem jurídica, a qual ninguém pode alegar desconhecer, mormente os beneficiários do

ato administrativo.

Rever tais conclusões também demandaria nova incursão no conjunto probatório dos autos, providência vedada na instância especial, a teor da Súmula n. 7 do STJ. Confira:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
PROCESSUAL CIVIL.

EXCEÇÃO DE SUSPEIÇÃO. 1. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/1973. INEXISTÊNCIA. 2. ART. 135 DO CPC/1973. REEXAME DE PROVA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 3. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. CONFIGURAÇÃO.

REVER A CONCLUSÃO DO TRIBUNAL LOCAL DEMANDARIA O REEXAME DAS PROVAS DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ. 4. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.(...)

2. É vedado em recurso especial o reexame das circunstâncias fáticas da causa, ante o disposto no enunciado n. 7 da Súmula do STJ: "A pretensão de simples reexame de provas não enseja recurso especial."

3. Na hipótese, o Tribunal de Justiça, soberano no exame do acervo fático-probatório dos autos, concluiu que não foi configurada a suspeição. Assim, não é possível rever esta conclusão ante o óbice do enunciado de súmula supramencionado.

4. No tocante à litigância de má-fé, a questão foi resolvida com base nos elementos fáticos que permearam a demanda. Também em relação a esse ponto incide, pois, a Súmula n. 7/STJ.

5. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp 872.261/SC, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/09/2016, DJe 26/09/2016)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
CONTRATO BANCÁRIO.LOCAÇÃO DE COFRES. ROUBO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do art. 1.022 do CPC/2015. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, todas as matérias foram devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. Não há falar, também, no caso, em negativa de prestação jurisdicional. A Câmara Julgadora apreciou as questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. No entanto, se a decisão não corresponde à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado vício ao julgado.

2. O STJ possui entendimento no sentido de que a cláusula limitativa de uso não ofende o Código de Defesa do Consumidor, pois pode restringir o objeto do contrato e, com isso, delimitar a extensão da obrigação, mas não é excludente de responsabilidade do banco. Precedentes.

3. O acolhimento da pretensão em relação à presença de litigância de

má-fé e inversão do ônus probatório demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1241784/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/6/2018, DJe 27/6/2018.)

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intimem-se

Preliminarmente, reconheço a competência da Turma de Direito Privado, tendo em vista a discussão versar sobre nulidade de ato jurídico privado, atuando a administração sem as prerrogativas próprias do direito público.

A sucessão dos eventos foi devidamente exposta na sentença (e-STJ fls. 855/856 - grifei):

Pelo que se extrai dos autos, notadamente da certidão de matrícula do imóvel (fls. 619-623), replicada durante a instrução, em 18/11/1982 o réu TAGUATINGA ESPORTE CLUBE adquiriu da autora TERRACAP o imóvel litigioso, mediante escritura pública de compra e venda, com pacto de retrovenda, regulamente registrada em cartório, com previsão de pagamento do preço de forma parcelada.

Porém, em razão do precoce inadimplemento contratual, a autora obteve pronunciamento jurisdicional, acobertado pelo manto da coisa julgada, ainda no ano de 1992, em ação de retrovenda por ela ajuizada, resolvendo o contrato originário e adjudicando em seu favor a posse e a propriedade do imóvel, viabilizando a pronta retomada do bem após a indenização das benfeitorias, satisfação das exigências fiscais e expedição da respectiva carta de adjudicação (fls. 47-54).

Não obstante, por razões que não restaram suficientemente esclarecidas nos autos, a retomada do imóvel não foi efetivada logo em seguida, apesar da comprovada expedição do respectivo e necessário mandado de reintegração de posse pelo Juízo (fl. 66). Também é incontroverso nos autos que a carta de adjudicação decorrente da ação judicial acima citada, não chegou a ser registrada em cartório pela requerente perante a matrícula do bem.

Todavia, apesar da resolução contratual anterior e definitivamente operada e de não ser mais a proprietário do citado imóvel, deixando, por isso, de ter disponibilidade sobre ele, o primeiro réu (TAGUATINGA ESPORTE CLUBE), firmou em 14/2/2000 escritura pública de promessa de compra e venda (fls. 113-116) e posteriormente, em 17/12/2003, alienou, também por meio de escritura pública (fl. 620-v), a JUCELINO LIMA SOARES e sua então mulher KATYA CABRAL SOARES o referido bem, caracterizando, destarte, manifesta alienação imobiliária a *non domino*.

Em razão da obscura "DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO N° 215/2004" acostada à fl. 21 dos autos, emitida pela autora em 16/3/2004, averbada em cartório, os citados adquirentes conseguiram registrar a aquisição imobiliária e posteriormente, em 30/1/2007, revenderam por instrumento público o bem a GLOBAL FACTORING FOMENTO MERCANTIL LTDA,

que igualmente promoveu o devido registro imobiliário da aquisição (fls. 620-v/621).

E também constou no acórdão recorrido (e-STJ fls. 1.083/1.084):

Conforme consta nos autos, em 18.11.1982, a Terracap, por meio de Escritura de Compra e Venda com Pacto de Retrovenda, alienou ao Taguatinga Esporte Clube o imóvel situado no lote 3.265, Trecho 2, Áreas Complementares - Taguatinga/DF (alterado posteriormente para Lote 16, Rua 312, QS 5, Águas Claras/DF), com área de 75.000m², cujo preço seria pago com entrada de 5% e o restante em 60 meses (fls. 39/40).

A compradora não satisfez a obrigação de construir, bem como de pagar as 60 parcelas, tendo sido ajuizada ação de retrovenda (Processo nº 4.572/85), que tramitou perante a 2ª Vara da Fazenda Pública do DF, foi julgada procedente nos termos da sentença copiada às fls. 25/27, confirmada pelo Tribunal (fls. 28/31) e transitada em julgado em 17.08.1992 (fl. 54). Depositados os valores da recompra, foi expedida carta de adjudicação conferindo à Terracap a propriedade do aludido imóvel, em 20.08.1993 (fl. 34).

Iniciou-se então, um longo procedimento para ultimar o registro da carta, obstado por várias penhoras relativas a dívidas do Taguatinga Esporte Clube, que, ainda, invadiu o terreno contíguo (fl. 217 da TCE em apenso).

Nesse interregno, ao emitir certidão do imóvel para instrumentalizar o procedimento administrativo, a Terracap constatou a averbação de uma Declaração de Quitação (fl. 21), supostamente referente ao extinto Contrato de Compra e Venda com pacto de Retrovenda, sobrevivendo, a partir daí, o registro de escritura de compra e venda, lavrada em 11.02.2005 (fl. 182v), pelos réus Taguatinga Esporte Clube e Jucelino Lima Soares (casado com a ré Kátia Aparecida ^ Cabral Soares), que, por sua vez, revendeu o imóvel, em 30.01.2007, à ré Global Factoring Fomento Mercantil Ltda, registrando o título em 13.03.2007, conforme consta na certidão de matrícula do imóvel à fl. 183.

Do exposto pelas instâncias de origem, é possível aferir a sucessão dos eventos na seguinte ordem:

- Em 18/11/1982, TAGUATINGA ESPORTE CLUBE adquiriu imóvel da TERRACAP, mediante escritura pública de compra e venda, com pacto de retrovenda.

- Em 7/8/1985, TERRACAP ajuizou ação de retrovenda contra TAGUATINGA ESPORTE CLUBE, em razão de inadimplemento contratual, sendo proferida sentença favorável, transitada em julgado em 17/8/1992, com a rescisão do contrato de compra e venda do imóvel. Apesar da expedição do mandado de reintegração de posse pelo Juízo, não houve retomada do imóvel, e a TERRACAP não registrou em cartório a carta de adjudicação.

- Em 14/2/2000, mesmo não sendo mais proprietário do imóvel litigioso, TAGUATINGA ESPORTE CLUBE firmou escritura pública de promessa de compra e venda, e em 17/12/2003 alienou, também por meio de escritura pública, o imóvel a JUCELINO LIMA SOARES e KATYA APARECIDA CABRAL SOARES.

- Em 16/3/2004, TERRACAP emitiu "declaração de quitação" do imóvel, motivo pelo qual os adquirentes JUCELINO LIMA SOARES e KATYA APARECIDA CABRAL SOARES conseguiram registrar, em 11/2/2005, a escritura de compra e venda imobiliária.

- Em 30/1/2007, JUCELINO LIMA SOARES e KATYA APARECIDA CABRAL SOARES revenderam o bem à GLOBAL FACTORING FOMENTO MERCANTIL LTDA., a qual promoveu o registro imobiliário da aquisição em 13/3/2007.

- A presente ação declaratória de anulação do termo de quitação e de compra e venda fraudulenta entre terceiros foi ajuizada por TERRACAP em 27/4/2007, sendo julgada procedente "para **declarar a nulidade da quitação 215/2004, emitida pela Terracap em 16/3/2004** (fls. 21), bem assim dos instrumentos contratuais realizados pelos réus relacionados ao imóvel constituído pelo Lote nº 16, da QS 5, Rua 312, Águas Claras/DF, anteriormente designado 'Lote 3265, Trecho 2, Setor de Áreas Complementares, Taguatinga/DF', conforme certidão de matrícula acostada às fls. 619-623. Determino, em decorrência, o cancelamento da Av.12, R.15 e R.17 existentes na matrícula do bem (nº 100845) 3º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal" (e-STJ fl. 863).

Da prescrição

O recorrente afirma que a "Agravada obteve sentença transitada em julgado e carta de adjudicação do imóvel nos anos de 1992/1993, respectivamente, e permaneceu inerte para o seu registro por longos sete anos. Ou seja, não exerceu a pretensão garantida em sentença da ação de retomada do bem no prazo permitido por lei. [...] O prazo prescricional para a propositura da ação de retomada do imóvel fundada na cláusula de retrovenda é sabidamente de 04 (anos). [...] Se não houve o registro da carta de adjudicação do imóvel pela Agravada no prazo devido, a sua pretensão não se consolidou" (e-STJ fl. 1.576).

Nas razões do recurso especial, alegou violação do art. 178, § 9º, V, do CC/1916, segundo o qual prescreve em quatro anos "a ação de anular ou rescindir os contratos, para a qual se não tenha estabelecido menor prazo; contado este".

A respeito da tese de prescrição da ação de retomada do imóvel, o Tribunal manifestou-se nos seguintes termos (e-STJ fl. 1.080 - grifei):

Sustentam os réus/apelantes a ocorrência de prescrição na medida em que o prazo para executar a sentença da ação de retrovenda é o mesmo da ação, na forma da Súmula 150 do Supremo Tribunal Federal. Nada obstante entender que não caiba a aplicação da Súmula à hipótese de registro de carta de adjudicação - o título que ostenta aquisição de direito real não se

esvai no tempo, só se extinguindo diante do direito adquirido por outrem-, é imperioso repetir que **a presente ação não cuida de pedido de execução da sentença proferida na ação de retrovenda (que, aliás, teve início a tempo e modo - fl. 55), mas de declaração de nulidade de ato administrativo, logo, a alegação não guarda pertinência.**

Cumpre, uma vez mais, ressaltar que o pedido desta ação é voltado à declaração de nulidade da Declaração de Quitação nº 215 de 16.03.2004 e a causa de pedir repousa na alegação de que realizada irregularmente.

Assim, conforme a Corte de origem, não se trata de pedido de execução da sentença proferida na ação de retrovenda, mas de declaração de nulidade do ato jurídico de quitação do imóvel.

Segundo entendimento desta Corte Superior, "os negócios jurídicos inexistentes e os absolutamente nulos não produzem efeitos jurídicos, não são suscetíveis de confirmação, tampouco não convalidam com o decurso do tempo, de modo que a nulidade pode ser declarada a qualquer tempo, não se sujeitando a prazos prescricionais ou decadenciais" (AgRg no AREsp 489.474/MA, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 08/05/2018, DJe 17/05/2018). A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. NÃO OCORRÊNCIA. ANULAR CLÁUSULA ESTATUTÁRIA DE COOPERATIVA. POSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO E INTERESSE DE AGIR. PRETENSÃO DE ANULAR CLÁUSULA É DECLARATÓRIA. IMPRESCRITÍVEL. AGRAVO DESPROVIDO.

[...]

2. "As tutelas condenatórias sujeitam-se a prazos prescricionais, enquanto aquelas constitutivas (positivas ou negativas) se sujeitam a prazos decadenciais. Noutro passo, as tutelas meramente declaratórias e as constitutivas sem previsão de prazo em lei não se sujeitam a prazo prescricional ou decadencial" (REsp 1.472.866/MG, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 20/10/2015).

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1303781/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 28/09/2020, DJe 20/10/2020.)

RECURSO ESPECIAL. MEAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA PURA. BENS ADQUIRIDOS EM SUB-ROGAÇÃO DOS BENS PARTICULARES ANTES DO INÍCIO DA UNIÃO ESTÁVEL. AUSÊNCIA DE ESFORÇO COMUM. EXCLUSÃO DOS BENS DA MEAÇÃO DA COMPANHEIRA. POSSIBILIDADE.

1. As tutelas condenatórias sujeitam-se a prazos prescricionais, enquanto aquelas constitutivas (positivas ou negativas) se sujeitam a prazos decadenciais. Noutro passo, as tutelas meramente declaratórias e as constitutivas sem previsão de prazo em lei não se sujeitam a prazo prescricional ou decadencial.

2. Na hipótese, por se tratar de declaratória pura - declaração de que a última companheira do de cujus não possui direito a meação de determinados bens -, não há falar em prazo prescricional, principalmente

porque, ao contrário do aventado, não se verifica cunho constitutivo no pleito, pois ainda não há a partilha a ser modificada, tampouco se pretende a anulação de registro imobiliário.

[...]

7. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp 1472866/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/09/2015, DJe 20/10/2015.)

Portanto, nos termos da jurisprudência do STJ, não se convalesce com o decurso do tempo o ato jurídico absolutamente nulo, no caso, nulidade de quitação, não sendo possível o reconhecimento de prescrição ou decadência.

Ademais, em relação à nulidade dos negócios de compra e venda registrados em cartório após ser emitida a declaração de quitação, a Corte local afastou a decadência e a prescrição por entender que, "*in casu*, a hipótese é de que o negócio jurídico estaria eivado de vício insanável, eis que o vendedor não detinha a propriedade do imóvel vendido, fazendo ilícito o objeto da alienação, pugnando-se, pois, pela sua nulidade nos termos do artigo 166 do Código Civil, por ilicitude de seu objeto" (e-STJ fl. 1.082).

De acordo com o acórdão recorrido, a escritura pública de promessa de compra e venda, realizada em 14/2/2000, e a posterior alienação do imóvel por escritura pública, em 17/12/2003, foram firmadas pelo corréu TAGUATINGA ESPORTE CLUBE, que não era proprietário do bem em litígio (e-STJ fl. 1.087 - grifei):

In casu, como afirmado, a alienação do imóvel pelo Taguatinga Esporte Clube, por seu presidente, Ronaldo Seggiaro de Almeida, à Jucelino Lima Soares, teve por objeto bem imóvel que pertencia a outrem, portanto, ilícito, cuja negociação é repudiada conforme o disposto no artigo 166, II, do Código Civil', **caracterizando insofismável alienação a non domino, que faz nulo o negócio jurídico e o torna insuscetível de convalidação, mesmo diante de eventual prejuízo a terceiros de boa -fé.**

É dizer, ninguém pode transferir direito que não possui, de maneira que a venda, efetuada por quem não era proprietário do bem não tem o condão de transferir o domínio para o suposto adquirente.

Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, na venda *a non domino*, a propriedade transferida por quem não é dono não produz efeito algum, havendo nulidade absoluta, impossível de ser convalidada pelo transcurso do tempo, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente. A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. VENDA A NON DOMINO. BOA-FÉ DE TERCEIRO. IRRELEVÂNCIA. MANUTENÇÃO DO NEGÓCIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 568 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

[...]

2. É firme a orientação do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, na

venda *a non domino*, é irrelevante a boa-fé do adquirente, pois a propriedade transferida por quem não é dono não produz nenhum efeito. Precedentes.

3. Na hipótese, os magistrados da instância ordinária decidiram em perfeita consonância com a jurisprudência desta Corte, circunstância que atrai a incidência da Súmula nº 568/STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1785665/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/08/2019, DJe 14/08/2019.)

AGRAVO INTERNO NA AÇÃO RESCISÓRIA. ACÓRDÃO RESCINDENDO. VENDA DE IMÓVEL A NON DOMINO. NULIDADE ABSOLUTA. IMPOSSIBILIDADE DE CONVALIDAÇÃO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO A LITERAL DISPOSIÇÃO DE LEI. IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO RESCISÓRIA. AGRAVO DESPROVIDO.

1. O entendimento desta Corte preconiza que, no caso de venda por quem não tem o título de propriedade do bem alienado, venda *a non domino* não tem mera anulabilidade por vício de consentimento, mas sim nulidade absoluta, impossível de ser convalidada.

2. "Inaplicabilidade do prazo prescricional previsto no art. 178, § 9º, V, 'b', do Código Civil, se a hipótese cuidar, como no caso, de venda por quem não tinha o título de propriedade do bem alienado em garantia (venda *a non domino*), ou seja, venda nula, não se enquadrando, assim, nos casos de mera anulação do contrato por vício de consentimento" (REsp 185.605/RJ, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA).

[...]

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt na AR 5.465/TO, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 12/12/2018, DJe 18/12/2018.)

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. IMÓVEL SITUADO EM ÁREA DE FRONTEIRA. BEM DA UNIÃO. TRANSFERÊNCIA A NON DOMINO PELO ESTADO DO PARANÁ A PARTICULARES. DESAPROPRIAÇÃO DIRETA POR INTERESSE SOCIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DECLARAÇÃO DE NULIDADE DOS REGISTROS IMOBILIÁRIOS. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO. ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA, OBSERVADAS AS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. OFENSA À COISA JULGADA. NÃO CONFIGURAÇÃO. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. RATIFICAÇÃO DO TÍTULO DE PROPRIEDADE. NÃO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. REEXAME. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. BENFEITORIAS. INDENIZAÇÃO. BOA-FÉ DOS EXPROPRIADOS. DEVOLUÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. IMPOSSIBILIDADE.

[...]

8. Não há como reconhecer a prescrição da pretensão do Ministério Público Federal, primeiro porque se trata de nulidade absoluta da venda *a non domino*, impossível de ser convalidada; segundo, o referido instituto não atinge os bens públicos dominicais de propriedade da União, que são regidos por lei especial (Decreto-Lei n. 9.760/1946).

[...]

(REsp 1352230/PR, Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 19/10/2017, DJe 30/11/2017.)

Portanto, não é hipótese de reconhecimento dos institutos da decadência ou da prescrição, tampouco caso de discutir o termo inicial de contagem do prazo prescricional pelo princípio da *actio nata*.

Eventual conclusão desta Corte Superior em sentido contrário ao das instâncias ordinárias – de que houve venda *a non domino* – exigiria incursão no campo fático-probatório, providência vedada na via especial, conforme o enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

Da nulidade da quitação e do enriquecimento ilícito

Afirma o agravante que "o acórdão recorrido tentou desconstituir a validade da Declaração de Quitação ao argumento de que esta só foi possível mediante suposta fraude no sistema informatizado da Terracap. Ocorre que o Processo Administrativo indicado pela Corte local não concluiu pela ocorrência de fraude ou crime cometido por qualquer funcionário" (e-STJ fl. 1.582). Informa que "as conclusões do acórdão recorrido são pautadas exclusivamente em suposições. Isso, porque SUPÔS a má-fé do Agravante, quando se sabe que boa-fé do terceiro adquirente é presumida e só pode ser afastada mediante prova em contrário, o que não ocorreu" (e-STJ fl. 1.582).

No entanto, não é possível afastar a nulidade da declaração da quitação sem realizar o revolvimento dos fatos analisados pelas instâncias de origem (e-STJ fls. 1.088/1.089 - grifei):

É dizer, a Declaração de Quitação não está vinculada a uma dívida existente, não havendo, pois, que se cogitar de quitação se inexistente a obrigação, de forma que, viciado o ato, deve ser reconhecida a sua nulidade.

Tal circunstância, por si só, seria suficiente para o reconhecimento da nulidade do ato, nada obstante, há que se ressaltar, ainda, que a emissão do documento contraria frontalmente os princípios de legalidade, publicidade, moralidade, finalidade e impessoalidade que orientam o direito administrativo.

Acerca das circunstâncias em que ocorreu a emissão do documento, merecem atenção as informações contidas no procedimento administrativo e na Tomada de Contas Especial copiados e anexados, por linha, ao presente feito.

A Presidência da Terracap, por meio da Resolução 175/2010 - PRESI (fl. 581 do PA), constituiu Comissão de Tomada de Contas Especial (29.448/2010), para apurar as irregularidades no processo administrativo nº 111.506.089/1979, relativo ao contrato de compra e venda com pacto de retrovenda extinto judicialmente (ambos juntados por linha nos autos).

É importante esclarecer que a referida quitação sequer restou documentada nos autos do processo administrativo nº 111506089/1979, sendo que a Tomada Especial de Contas concluiu que foi obtida de forma irregular, ao arrepio da tramitação usual, não havendo pedido da parte para a quitação de contrato (não há contrato válido), parecer de

nenhum órgão para a emissão do documento e, como dito, não foi firmado nenhum tipo de documento translativo de direito real, tampouco restou registrada a entrega do documento no livro correlato.

Ou seja, a emissão do documento ocorreu de forma clandestina e ao arrepio do procedimento administrativo, só tendo sido possível a emissão da guia para o suposto pagamento (que também não consta no PA e nem neste processo), a partir da supressão de dados referente ao bloqueio do contrato no sistema de informática da Terracap e da inobservância da irregularidade, bem como dos procedimentos usuais para a emissão de tal documento, por parte de servidores da Terracap. Vejamos.

Da mesma forma, após análise das provas dos autos, a Corte de origem entendeu que não houve prova do pagamento, devendo a questão ser objeto de ação própria (e-STJ fl. 1.113 - grifei):

Efetivamente, como se percebe do arrazoadado acima, **a prova do pagamento não consta do procedimento administrativo** ou deste processo, aliás, não se sabe quem pagou, eis que nenhum dos apelantes declinaram, nos presentes autos, quem efetivamente o teria realizado ou a dinâmica em que ocorreu o suposto pagamento

Desse modo, quanto ao ponto, a r. sentença merece ser mantida pelos seus próprios fundamentos, devendo o pleito em referência ser objeto de ação própria, eis que o ordenamento jurídico veda o enriquecimento sem causa.

Portanto, a nulidade da quitação e a ausência de prova do pagamento foram reconhecidas pelo Tribunal de origem de acordo com o contexto fático-probatório. Novamente, dissentir das conclusões do acórdão impugnado sofre empecilho da Súmula n. 7 do STJ.

Da litigância de má-fé

Por fim, o TJDFR concluiu que deveria ser aplicada a pena por litigância de má-fé (e-STJ fls. 1.113/1.115 - grifei):

Ultrapassadas as questões postas nos apelos, entendo que merece ser reconhecida a litigância de má-fé dos apelantes - e não de todos os réus.

Isso porque procederam de modo temerário ao demandar fé pública a documento que sabiam ter sido emitido e obtido em violação à Lei, defendendo, ainda, a conduta de boa fé nas negociações de compra e venda.

Entende-se por litigante de má-fé aquele que deduz pretensão contra texto expresso da lei ou fato incontroverso, altera a verdade dos fatos e usado processo para conseguir objetivo ilegal.

[...] Na espécie, de fato, os apelantes tentaram aproveitar-se do processo para conseguir objetivo ilegal, deduzindo defesa contra texto expresso em Lei, na medida em que objetivaram a convalidação de título translativo de direito real sabidamente extinto por sentença judicial, por meio de declaração de quitação irregularmente emitida e obtida, quando a Lei impõe modo próprio e formal para aquisição de direito real de propriedade.

[...] Caracterizadas, pois, as condutas descritas no artigo 80, incisos I e III do Código de Processo Civil, os apelantes merecem ser condenados, solidariamente, nas penas do artigo 81, § 1º, da mesma lei processual civil.

Nesses termos, a alteração do desfecho conferido ao processo sobre o tema igualmente demandaria análise do conteúdo fático-probatório dos autos, circunstância que também atrai o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

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: 2018/0200058-4 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.342.222 /
DF

Números Origem: 00440353220078070001 20070110440357 20070110440357AGS

PAUTA: 18/05/2021

JULGADO: 25/05/2021

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: GLOBAL FACTORING FOMENTO MERCANTIL EIRELI
ADVOGADO	: EMILIANO CÂNDIDO PÓVOA E OUTRO(S) - DF003845
AGRAVANTE	: JUCELINO LIMA SOARES
ADVOGADOS	: LEILA APARECIDA DE ALMEIDA - DF014570 WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390
ADVOGADOS	: ALINE MENEZES DIAS - DF029261 FLAVIO AUGUSTO FONSECA E OUTRO(S) - DF042335
AGRAVANTE	: RONALDO SEGGIARO DE ALMEIDA
ADVOGADO	: JONAS MODESTO DA CRUZ E OUTRO(S) - DF013743
AGRAVADO	: COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS	: CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA - DF016306 BERNARDO MARINHO BARCELLOS - DF030300 ANDRE QUEIROZ LACERDA E SILVA E OUTRO(S) - DF040016
INTERES.	: KATYA APARECIDA CABRAL VERAS
ADVOGADO	: LUCIANO SALES OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF026527
INTERES.	: TAGUATINGA ESPORTE CLUBE

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: JUCELINO LIMA SOARES
ADVOGADO	: WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVADO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS : CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA - DF016306
BERNARDO MARINHO BARCELLOS - DF030300
ANDRE QUEIROZ LACERDA E SILVA E OUTRO(S) - DF040016
INTERES. : KATYA APARECIDA CABRAL VERAS
ADVOGADO : LUCIANO SALES OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF026527
INTERES. : GLOBAL FACTORING FOMENTO MERCANTIL EIRELI
ADVOGADO : EMILIANO CÂNDIDO PÓVOA E OUTRO(S) - DF003845
INTERES. : RONALDO SEGGIARO DE ALMEIDA
ADVOGADO : JONAS MODESTO DA CRUZ E OUTRO(S) - DF013743
INTERES. : TAGUATINGA ESPORTE CLUBE

CERTIDÃO

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

Após o voto do relator negando provimento ao agravo interno, PEDIU VISTA antecipada o Ministro Luis Felipe Salomão. Aguardam os demais.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0200058-4 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.342.222 /
DF

Números Origem: 00440353220078070001 20070110440357 20070110440357AGS

PAUTA: 19/10/2021

JULGADO: 19/10/2021

Relator

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

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

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

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: GLOBAL FACTORING FOMENTO MERCANTIL EIRELI
ADVOGADO	: EMILIANO CÂNDIDO PÓVOA E OUTRO(S) - DF003845
AGRAVANTE	: JUCELINO LIMA SOARES
ADVOGADOS	: LEILA APARECIDA DE ALMEIDA - DF014570 WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390
ADVOGADOS	: ALINE MENEZES DIAS - DF029261 FLAVIO AUGUSTO FONSECA E OUTRO(S) - DF042335
AGRAVANTE	: RONALDO SEGGIARO DE ALMEIDA
ADVOGADO	: JONAS MODESTO DA CRUZ E OUTRO(S) - DF013743
AGRAVADO	: COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS	: CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA - DF016306 BERNARDO MARINHO BARCELLOS - DF030300 ANDRE QUEIROZ LACERDA E SILVA E OUTRO(S) - DF040016
INTERES.	: KATYA APARECIDA CABRAL VERAS
ADVOGADO	: LUCIANO SALES OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF026527
INTERES.	: TAGUATINGA ESPORTE CLUBE

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: JUCELINO LIMA SOARES
ADVOGADO	: WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVADO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS : CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA - DF016306
BERNARDO MARINHO BARCELLOS - DF030300
ANDRE QUEIROZ LACERDA E SILVA E OUTRO(S) - DF040016
INTERES. : KATYA APARECIDA CABRAL VERAS
ADVOGADO : LUCIANO SALES OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF026527
INTERES. : GLOBAL FACTORING FOMENTO MERCANTIL EIRELI
ADVOGADO : EMILIANO CÂNDIDO PÓVOA E OUTRO(S) - DF003845
INTERES. : RONALDO SEGGIARO DE ALMEIDA
ADVOGADO : JONAS MODESTO DA CRUZ E OUTRO(S) - DF013743
INTERES. : TAGUATINGA ESPORTE CLUBE

CERTIDÃO

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

Adiado o julgamento para a próxima sessão (26/10/2021), por indicação do Sr. Ministro Luis Felipe Salomão (voto-vista).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0200058-4 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.342.222 /
DF

Números Origem: 00440353220078070001 20070110440357 20070110440357AGS

PAUTA: 19/10/2021

JULGADO: 26/10/2021

Relator

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

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **PAULO EDUARDO BUENO**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: GLOBAL FACTORING FOMENTO MERCANTIL EIRELI
ADVOGADO	: EMILIANO CÂNDIDO PÓVOA E OUTRO(S) - DF003845
AGRAVANTE	: JUCELINO LIMA SOARES
ADVOGADOS	: LEILA APARECIDA DE ALMEIDA - DF014570 WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390
ADVOGADOS	: ALINE MENEZES DIAS - DF029261 FLAVIO AUGUSTO FONSECA E OUTRO(S) - DF042335
AGRAVANTE	: RONALDO SEGGIARO DE ALMEIDA
ADVOGADO	: JONAS MODESTO DA CRUZ E OUTRO(S) - DF013743
AGRAVADO	: COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS	: CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA - DF016306 BERNARDO MARINHO BARCELLOS - DF030300 ANDRE QUEIROZ LACERDA E SILVA E OUTRO(S) - DF040016
INTERES.	: KATYA APARECIDA CABRAL VERAS
ADVOGADO	: LUCIANO SALES OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF026527
INTERES.	: TAGUATINGA ESPORTE CLUBE

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: JUCELINO LIMA SOARES
ADVOGADO	: WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVADO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS : CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA - DF016306
BERNARDO MARINHO BARCELLOS - DF030300
ANDRE QUEIROZ LACERDA E SILVA E OUTRO(S) - DF040016
INTERES. : KATYA APARECIDA CABRAL VERAS
ADVOGADO : LUCIANO SALES OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF026527
INTERES. : GLOBAL FACTORING FOMENTO MERCANTIL EIRELI
ADVOGADO : EMILIANO CÂNDIDO PÓVOA E OUTRO(S) - DF003845
INTERES. : RONALDO SEGGIARO DE ALMEIDA
ADVOGADO : JONAS MODESTO DA CRUZ E OUTRO(S) - DF013743
INTERES. : TAGUATINGA ESPORTE CLUBE

CERTIDÃO

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

Adiado o julgamento para a próxima sessão (9/11/2021), por indicação do Sr. Ministro Luis Felipe Salomão (voto-vista).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.342.222 - DF (2018/0200058-4)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : JUCELINO LIMA SOARES
ADVOGADO : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390
AGRAVADO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS : CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA - DF016306
BERNARDO MARINHO BARCELLOS - DF030300
ANDRE QUEIROZ LACERDA E SILVA E OUTRO(S) - DF040016
INTERES. : KATYA APARECIDA CABRAL VERAS
ADVOGADO : LUCIANO SALES OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF026527
INTERES. : GLOBAL FACTORING FOMENTO MERCANTIL EIRELI
ADVOGADO : EMILIANO CÂNDIDO PÓVOA E OUTRO(S) - DF003845
INTERES. : RONALDO SEGGIARO DE ALMEIDA
ADVOGADO : JONAS MODESTO DA CRUZ E OUTRO(S) - DF013743
INTERES. : TAGUATINGA ESPORTE CLUBE

VOTO-VISTA

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO:

1. COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP ajuizou, em 27/4/2007, ação em face de Taguatinga Esporte Clube, Jucelino Lima Soares, Katya Aparecida Cabral Veras, Global Factoring Fomento Mercantil LTDA. e outros, tendo como objeto a declaração de nulidade do termo de quitação dado em favor do primeiro réu, bem como a invalidação dos atos negociais relativos à compra e venda do imóvel localizado à QS 5, Rua 312, lote 16, Águas Claras, Taguatinga/DF.

Segundo narrado, em 18/11/1982, a autora vendeu o imóvel ao primeiro réu, Taguatinga Esporte Clube, mediante escritura pública com pacto de retrovenda, com previsão do pagamento de forma parcelada.

Esclarece que, em virtude do inadimplemento contratual, promoveu ação de retrovenda em face de Taguatinga Esporte Clube, em 7/8/1985 (Proc. n. 4.572/85), tendo sido acolhido o pedido de resolução do contrato de compra e venda e da respectiva adjudicação do imóvel. A decisão transitou em julgado ainda no ano de 1992; contudo, não se realizou a retomada do imóvel e nem o registro da respectiva carta adjudicação expedida em nome da companhia imobiliária, sobretudo em razão de débitos existentes sobre o imóvel.

Informa que, após o trânsito em julgado da sentença de retrovenda, Taguatinga Esporte Clube requereu, em 4/11/1999, a renegociação da dívida, o que foi indeferido pela Terracap.

Todavia, em março de 2000, o Taguatinga Esporte Clube celebrou contrato de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

promessa de compra e venda com Jucelino Lima Soares, ora recorrente, sendo lavrado instrumento público de compra e venda, em 17/12/2003 no 2º Ofício da Comarca de Alexânia-GO.

O registro da compra e venda no 3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal ocorreu em 11/2/2005.

Esclarece que tomou conhecimento da venda "ilegal" em 18/4/2000, em decorrência de dúvida registral suscitada pelo Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, por ocasião da tentativa do registro imobiliário. O processo tramitou na Vara de Registros Públicos do Distrito Federal

Aduz que, aos 16/3/2004, Taguatinga Esporte Clube obteve da Terracap, de modo fraudulento, "iludindo a Administração Pública e induzindo-a a erro", a declaração de quitação n. 215/2004, relativa ao saldo devedor do imóvel, a qual fora averbada em cartório em 7/12/2004 (fl. 745).

Assere que tal circunstância permitiu que o adquirente, Jucelino, promovesse o registro imobiliário da compra e venda na matrícula do imóvel, ocorrido em 2005, assim como o fez posteriormente a empresa Global Factoring Fomento Mercantil LTDA, que adquiriu o imóvel de Jucelino, em 2007.

Nesse contexto, a Terracap ajuizou a ação ordinária que é objeto do especial.

O Juízo de primeiro grau acolheu os pedidos da companhia imobiliária para declarar a nulidade da Quitação n. 215/2004, assim como dos instrumentos contratuais relacionados ao imóvel, com o consequente "cancelamento da Av.12, R.15 e R.17 existentes na matrícula do bem (nº 100845) junto ao 3º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal".

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios manteve o pronunciamento de primeiro grau, em acórdão assim ementado (fls. 1.060-1.116):

APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO ADMINISTRATIVO, CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NULIDADE DE ATO ADMINISTRATIVO E NEGÓCIOS JURÍDICOS DE COMPRA E VENDA SUBSEQUENTES. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA SENTENÇA POR OMISSÃO, VIOLAÇÃO A DISPOSITIVOS LEGAIS E JULGAMENTO EXTRA-PETITA. NÃO CARACTERIZAÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO PRESIDENTE DA AGREMIAÇÃO ESPORTIVA. NÃO CONFIGURAÇÃO. PRELIMINARES REJEITADAS. ALEGAÇÃO DE DECADÊNCIA E PRESCRIÇÃO. INEXISTÊNCIA. PREJUDICIAIS AFASTADAS. REGISTRO IMOBILIÁRIO. PRESUNÇÃO IURES TANTUM. SISTEMA DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. CAUSAL. REGISTRO VINCULADO AO TÍTULO. EXISTÊNCIA DE VÍCIO INSANÁVEL. TÍTULO EXTINTO POR SENTENÇA JUDICIAL TRANSITADA EM JULGADO EM AÇÃO DE RETROVENDA. CONDIÇÃO RESOLUTIVA OPERADA. QUITAÇÃO DO CONTRATO EXTINTO OBTIDA MEDIANTE FRAUDE NO ÂMBITO DA TERRACAP. CONTAMINAÇÃO DO REGISTRO. VENDA A NON DOMINO. TERCEIROS ADQUIRENTES. BOA-FÉ. IRRELEVÂNCIA.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CASO CONCRETO. MÁ-FÉ. CARACTERIZAÇÃO. RECONHECIMENTO DE NULIDADE DO ATO E NEGÓCIOS JURÍDICOS SUBSEQUENTES. IMPOSIÇÃO. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO DO ENTE PÚBLICO. NÃO CARACTERIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE DISCUSSÃO E DE ELEMENTOS SUFICIENTES PARA DETERMINAR A RESTITUIÇÃO. SUJEIÇÃO À AÇÃO PRÓPRIA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. CARACTERIZAÇÃO.

1. A compreensão de índole subjetiva extraída pela parte quanto à inteligência eleita pelo magistrado sentenciante, não caracteriza vício de omissão, tampouco implica em nulidade do julgado se o alegado nos embargos de declaração pode ser examinado pela instância revisora, tendo em vista o disposto no artigo 1.013, § 1º, segundo o qual, estando o processo em condições de imediato julgamento, serão "objeto de apreciação e julgamento pelo tribunal todas as questões suscitadas e discutidas no processo, ainda que não tenham sido solucionadas, desde que relativas ao capítulo impugnado".

2. O não acolhimento das teses formuladas pela parte não implica em nulidade do decisum por violação aos preceitos legais invocados e sim procedência ou improcedência do pedido, consubstanciando, pois, razões de insurgência da parte vencida a serem examinadas no mérito recursal.

3. Não se qualifica como extra petita a sentença que analisa o que efetivamente foi apresentado na inicial como pedido e causa de pedir e seus desdobramentos lógicos, não se afastando dos limites objetivos da lide. Nulidades afastadas.

4. A legitimidade ad causam é a condição da ação que se refere à pertinência subjetiva do titular da relação jurídica de direito material em relação ao plano processual formal, devendo estar presente para efeito de ser viabilizada uma resposta jurisdicional de mérito. Considerando que a causa traz em seu bojo a alegação de prática de ato ilícito, a atuação do dirigente esportivo extrapola a mera função de representante legal da pessoa jurídica e sustenta a permanência da pessoa física no pólo passivo. Preliminar rejeitada.

5. Ainda que se tratasse de mera ação anulatória, é incabível a alegação de decadência quando se verifica que entre a data do ato administrativo cuja nulidade se requer e a data do ajuizamento da ação não transcorreu o prazo quadrienal previsto no artigo 178 do Código Civil, sendo certo, noutro turno, que se o registro da aquisição imobiliária inquinada de nula somente foi efetivado após o ato administrativo, é impertinente a data em que lavrado o negócio jurídico entre os particulares.

6. O prazo decadencial quinquenal inserto no artigo 54 da Lei nº 9.784/99, excepciona a presença de má-fé na prática do ato, que pode ser anulado a qualquer tempo, sendo que, in casu, sequer encontra-se superado.

7. A alegação de prescrição executiva da pretensão de registro de título aquisitivo de direito imobiliário constituído em ação judicial (Súmula 150/STJ) é, inicialmente, inoportuna, eis que deduzida no bojo de ação distinta. Ademais, não guarda pertinência fática e legal, haja vista que o título aquisitivo de direito real não se esvai no tempo, somente se extinguindo diante do legítimo direito aquisitivo adquirido por outrem.

8. O ato jurídico que enseja nulidade absoluta, objeto de ação que ostenta natureza jurídica declaratória, não está sujeito à confirmação ou convalidação pelo decurso de tempo, razão pela



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

qual também não se sujeita à decadência ou à prescrição. **Prejudiciais de mérito afastadas.**

9. Em que pese a presunção de legitimidade que ostenta o registro imobiliário, essa não é juris et jure, mas juris tantum, de modo que apenas reverte à parte que o contesta o ônus da prova quanto à mácula existente.

10. Segundo a doutrina, o sistema brasileiro de aquisição de propriedade segue a tradição do direito romano, exigindo título e modo. Assim, embora o registro constitua a propriedade imobiliária, permanece vinculado ao título translativo que lhe deu origem.

11. Os vícios insanáveis na relação jurídica obrigacional contaminam de forma indelével o registro, subordinando o direito real à validade e eficácia do negócio jurídico, cujo cancelamento pode repercutir na esfera jurídica de terceiros, até mesmo de boa-fé.

12. Resolvido por meio de sentença judicial o contrato de compra e venda com pacto de retrovenda, cujas obrigações não foram cumpridas pelo adquirente, **sequer tem-se por aperfeiçoada a aquisição do direito real de propriedade**, de modo que, sobrevivendo a alienação do imóvel por quem não era dono, resta caracterizada venda a non domino.

13. A cláusula de retrovenda tem natureza de condição resolutiva potestativa, assegurando ao vendedor o desfazimento do negócio jurídico e a consequente recuperação do domínio do imóvel alienado e, devidamente inscrita no registro imobiliário, serve à prevenção eficaz do terceiro adquirente.

14. A obtenção de Declaração de Quitação do contrato de compra e venda com opção de retrovenda, já resolvido por sentença judicial definitiva, que devolveu ao ente público a propriedade do bem, é nula por não possuir objeto lícito, ou seja, título translativo de direito real válido, sendo, pois, inapta para fins de aperfeiçoar o negócio, mormente se a sua emissão não observou os princípios de legalidade, publicidade, moralidade, finalidade e impessoalidade que orientam o direito administrativo.

15. A Declaração de Quitação referente a contrato de aquisição de direito real extinto por sentença judicial, **obtida de forma clandestina ao procedimento administrativo correlato, mediante adulteração no sistema de informática no âmbito da Terracap e inobservância, quiçá má-fé de seus signatários, quanto às irregularidades, é nula de pleno direito.**

16. Viola os requisitos do ato administrativo, Declaração de Quitação de imóvel público cujo objeto é ilícito, eis que o contrato correlato havia sido extinto; cujo motivo justificante quanto a matéria de fato e de direito em que ele se fundamentou é materialmente inexistente e juridicamente inadequada ao resultado pretendido e, ainda, emitida com desvio de finalidade, eis que, desconsiderando o interesse público, quitaria imóvel por apenas parte do preço previsto em contrato extinto, firmado vinte anos antes, correspondente a cerca de 1/20 avos de seu valor à época da emissão.

17. O fato de Declaração de Quitação de imóvel público, absolutamente nula, ter sido levada a registro no cartório imobiliário, sob a falsa crença do Oficial respectivo de que se aperfeiçoava a escritura de compra e venda com pacto de retrovenda há muito extinta, não tem o efeito de suprir a ausência de título translativo válido e eficaz. A eficácia e validade do registro



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

está condicionada à higidez do título obrigacional que lhe deu causa, que, por sua vez, viciado no nascedouro, é inapto a gerar efeitos.

18. A alienação por quem não é titular do domínio do bem imóvel, venda a non domino, não possui aptidão para gerar efeitos, nem em face do verdadeiro proprietário e nem em face do adquirente, ainda que estivesse imbuído de boa fé.

19. É latente a má-fé do beneficiário de declaração de quitação de imóvel público, cujo contrato havia sido extinto por sentença judicial transitada em julgado e, ainda, cuja emissão viola os princípios que orientam o direito administrativo e o ordenamento jurídico como um todo.

20. Não se olvida da má-fé do adquirente que possui plena ciência de que o imóvel não é de propriedade do alienante e, ainda assim, opta por firmar o negócio jurídico de compra e venda. Tampouco pode ser considerado de boa-fé o terceiro adquirente que o sucede na aquisição do imóvel, sem comprovar que tomou as cautelas investigatórias relativas ao aparente proprietário, notadamente, emissão de certidão de feitos ajuizados, então exigíveis. Corrobora tal entendimento, o fato de o imóvel, avaliado em 2012 por R\$43.000.000,00 ter sido alienado em 2007 por apenas R\$1.000.000,00 e, ainda, para empresa cujo capital social é de apenas R\$800.000,00 e, por fim, sem que nenhum pagamento tenha sido demonstrado nos autos.

21. Age com excesso aos poderes outorgados, extrapolando a mera função de representante legal da pessoa jurídica, a justificar a sua responsabilização, o dirigente da agremiação esportiva que comete ato ilícito, realizando venda de imóvel que sabidamente não era de propriedade do Clube, em contrariedade ao artigo 2º, parágrafo único e incisos, da Lei nº 9.615/98, caracterizando, ainda, a prática vedada pelo artigo 187 e 1.015 do Código Civil.

22. Não viola o artigo 182 do Código Civil, tampouco caracteriza enriquecimento ilícito, o entendimento sentencial de que a parte deve buscar, por meio de ação própria, reaver os valores noticiados pagos ao ente público por ocasião da emissão do ato administrativo declarado nulo, na medida em que **os fatos correlatos ao pagamento não foram objeto de instrução adequada neste processo.**

23. Configura-se litigância de má-fé quando a parte tenta aproveitar-se do processo para conseguir objetivo ilegal, deduzindo defesa contra texto expresso em Lei (CPC/2015, art.80, I e III), na medida em que objetivaram a convalidação de título translativo de direito real sabidamente extinto por sentença judicial definitiva, por meio de declaração de quitação do extinto contrato irregularmente emitida e obtida, quando a Lei impõe modo próprio e formal para aquisição de direito real de propriedade.

24. Apelos conhecidos, preliminares e prejudiciais rejeitadas e, no mérito, não providos.

Irresignado, Jucelino Lima Soares interpôs recurso especial, com esteio no art. 105, inciso III, a, da Constituição da República, alegando violação do art. 178, § 9º, inciso V, do Código Civil/1916; arts. 166, incisos II a VII, 422 e 1.245, §§ 1º e 2º, e art. 884, *caput*, do Código Civil/2002; arts. 80, incisos I e III, 81 e 487, inciso II, do Código de Processo Civil/2015;



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

e arts. 167, inciso I, itens 25 e 26, da Lei n.º 6.015/1973.

Sustenta, em síntese, a) a decadência do direito, porquanto ultrapassado o lapso temporal para a anulação ou rescisão dos contratos pela Terracap; b) a validade da compra do imóvel por não ter sido comprovada a má-fé do recorrente, argumentando que não há se falar em venda *a non domino*; c) a boa-fé na aquisição da unidade imobiliária, tendo em vista que não havia o registro da carta de adjudicação na matrícula do imóvel; d) o enriquecimento ilícito da Terracap, em virtude da ausência de devolução dos valores recebidos pela companhia e, ainda, e) a não configuração de litigância de má-fé (fls. 1.288-1.328).

O recurso recebeu crivo negativo de admissibilidade na origem (fls. 1.366-1.372), ascendendo a esta Corte em razão da interposição de agravo (fls. 1.429-1.459).

Em análise unipessoal do recurso, o eminente relator, Ministro Antonio Carlos Ferreira, **negou provimento ao especial** (fls. 1.519-1.533).

Sobreveio o agravo interno do recorrente, pugnano pela reforma da decisão agravada e pelo provimento do recurso especial (fls. 1.566-1.589).

O Ministério Público Federal manifestou-se pelo desprovimento do agravo interno (fls. 1.594-1.597).

Na sessão de julgamento realizada em **25/5/2021**, o **douto relator negou provimento ao agravo interno**, oportunidade em que pedi vista dos autos para exame mais aprofundado da questão.

O ilustre relator consignou que a insurgência esbarra no óbice da Súmula 284/STF e das Súmulas n. 211 e 7/STJ. Entende que, em razão dos elementos fático-probatórios delineados pela origem, não há como se afastarem as premissas de nulidade do ato administrativo (termo de quitação), má-fé do recorrente, venda *a non domino*, enriquecimento ilícito e litigância de má-fé, concluindo, nesses termos, que o acórdão estadual encontra-se em conformidade com a jurisprudência do STJ no sentido de que "os atos eivados de nulidade absoluta não são capazes de produzir quaisquer efeitos. Assere, outrossim, que não houve prequestionamento quanto à alegação da exigência do "duplo requisito" para a configuração da venda *a non domino* (Súmula 211/STJ).

É o relatório complementar.

2. De início, cumpre ressaltar que o objeto deste julgamento é o agravo interno interposto pelo recorrente **Jucelino**. Os réus Global Factoring e Ronaldo Seggiaro de Almeida resignaram-se com o provimento monocrático que negou provimento aos respectivos recursos especiais interpostos (fls. 1.539-1.553 e 1.534-1.538).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3. A principal controvérsia recursal consiste em analisar os efeitos da compra e venda em relação ao terceiro que adquire imóvel daquele que, embora constasse como proprietário registral, ostentava provimento judicial em seu desfavor, transitado em julgado, de retrovenda.

O caso concreto traz a particularidade de que, conquanto tenha ocorrido o implemento da condição resolutiva e a retomada da propriedade pela Terracap, a companhia imobiliária não levou a registro a respectiva carta de adjudicação expedida em seu favor e ainda deu quitação de pagamento do imóvel em favor do vendedor (Taguatinga Esporte Clube), cujo termo, por sua vez, foi averbado na matrícula do imóvel.

As instâncias ordinárias consignaram que o **termo de quitação dado pela Terracap em favor de Taguatinga Esporte Clube é nulo de pleno direito**, considerando não apenas a sua "obtenção de forma clandestina ao procedimento administrativo correlato, mediante adulteração do sistema de informática no âmbito da Terracap e inobservância, quiçá má-fé de seus signatário", mas sobretudo a "inexistência de título translativo de direito real que lhe corresponda".

Nesses termos, concluiu pela nulidade absoluta do ato e dos negócios jurídicos a ele subsequentes, na forma do art. 166 do CC/1916, determinando o cancelamento dos respectivos registros imobiliários.

Importante destacar, ainda, que o Tribunal de origem consignou estar demonstrada a má-fé do beneficiário de declaração de quitação de imóvel público [Taguatinga Esporte Clube] e também a **"má-fé do adquirente** [Jucelino], que possui plena ciência de que o imóvel não é de propriedade do alienante e, ainda assim, opta por firmar o negócio jurídico de compra e venda. Tampouco pode ser considerado de boa-fé o terceiro adquirente que o sucede na aquisição do imóvel [Global Factoring], sem comprovar que tomou as cautelas investigatórias relativas ao aparente proprietário, notadamente, emissão de certidão de feitos ajuizados, então exigíveis [...]".

O recorrente, por outro lado, invoca a decadência e a sua atuação de boa-fé "em razão da falta de registro da Carta de Adjudicação pela Terracap" na matrícula do imóvel. Esclarece que a existência da cláusula de retrovenda não evidenciava a propriedade da Terracap, mas apenas que "havia um financiamento a ser quitado para que tal cláusula fosse cancelada".

Por fim, assere que, ainda que se considere nulo o contrato originário de compra e venda, tal circunstância não tem aptidão para macular o seu direito de propriedade, o qual fora exteriorizado pelo regular registro imobiliário.

4. Nesse passo, conforme ressaltado no voto condutor, a insurgência recursal



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

passa pela análise de quatro pontos, a saber: decadência e prescrição, nulidade do termo de quitação, enriquecimento ilícito e litigância de má-fé.

4.1. Em relação à decadência e à nulidade absoluta do ato administrativo, o Tribunal local, argumentando que o caso concreto evidencia a hipótese de declaração de nulidade absoluta de ato jurídico, a qual não se convalesce pelo decurso do tempo, afastou a incidência de decadência ou de prescrição.

Confira-se excerto da ementa do acórdão exarado pelo TJDF, notadamente em seu ponto oitavo:

[...]

3. Não se qualifica como extra petita a sentença que analisa o que efetivamente foi apresentado na inicial como pedido e causa de pedir e seus desdobramentos lógicos, não se afastando dos limites objetivos da lide. Nulidades afastadas.

[...]

5. Ainda que se tratasse de mera ação anulatória, é incabível a alegação de decadência quando se verifica que entre a data do ato administrativo cuja nulidade se requer e a data do ajuizamento da ação não transcorreu o prazo quadrienal previsto no artigo 178 do Código Civil, sendo certo, noutro turno, que se o registro da aquisição imobiliária inquinada de nula somente foi efetivado após o ato administrativo, é impertinente a data em que lavrado o negócio jurídico entre os particulares.

6. O prazo decadencial quinquenal inserto no artigo 54 da Lei nº 9.784/99, excepciona a presença de má-fé na prática do ato, que pode ser anulado a qualquer tempo, sendo que, in casu, sequer encontra-se superado.

7. A alegação de prescrição executiva da pretensão de registro de título aquisitivo de direito imobiliário constituído em ação judicial (Súmula 150/STJ) é, inicialmente, inoportuna, eis que deduzida no bojo de ação distinta. Ademais, não guarda pertinência fática e legal, haja vista que o título aquisitivo de direito real não se esvai no tempo, somente se extinguindo diante do legítimo direito aquisitivo adquirido por outrem.

8. O ato jurídico que enseja nulidade absoluta, objeto de ação que ostenta natureza jurídica declaratória, não está sujeito à confirmação ou convalidação pelo decurso de tempo, razão pela qual também não se sujeita à decadência ou à prescrição. Prejudiciais de mérito afastadas.

Nessa linha, adiro ao entendimento do douto relator no sentido de que "não é hipótese de reconhecimento dos institutos da decadência ou da prescrição", tampouco caso de discutir o termo inicial da contagem do prazo pelo princípio da *actio nata*.

Vale ressaltar a alegação do recorrente de que a Corte local "fez interpretação equivocada da causa de pedir e pedidos" e de que, considerando tratar-se de pretensão anulatória, estaria implementada a decadência, nos termos do art. 178, § 8º ou § 9º, do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CC/1916.

Contudo, para afastar as premissas declinadas pela Corte local quanto ao exame do pedido e à declaração de nulidade absoluta do ato, seria mesmo inevitável o revolvimento de matéria fática, o que é vedado nos termos da Súmula 7/STJ.

Confira-se a jurisprudência da Corte:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO. DUPLICATA. TÍTULO SEM ACEITE. DIREITO DE SUSTENTAÇÃO ORAL VIOLADO. NÃO DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO. PAS DE NULLITÉ SANS GRIEF. NULIDADE NÃO DECRETADA. AUSÊNCIA DE JULGAMENTO ULTRA PETITA. **INTERPRETAÇÃO LÓGICO-SISTEMÁTICA DOS ARGUMENTOS. SÚMULA 83/STJ. MODIFICAÇÃO. REVOLVIMENTO DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.**

[...]

2. No que tange ao julgamento extra petita, o Tribunal local afastou o argumento por considerar legítimo o título. **Na verdade, a conclusão adotada pelo Tribunal a quo mostra-se em perfeita sintonia com o entendimento jurisprudencial do STJ, o qual, conforme exposto no acórdão recorrido, permite que o julgador, no momento do exame do pedido e da causa de pedir, apresente provimento jurisdicional considerando a interpretação lógica e sistemática de todos os argumentos expostos pelas partes. Precedentes. Incidência da Súmula 83/STJ.**

3. Não obstante, a alteração das conclusões adotadas pela Corte originária, a fim de afastar a regularidade do julgamento da causa, exigiria do Superior Tribunal de Justiça verdadeiro revolvimento fático-probatório, devidamente vedado pela aplicação do enunciado da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1240070/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/10/2019, DJe 28/10/2019)

No caso ora em exame, verifique-se o quanto consignado pelo acórdão em relação aos pedidos:

[...]

E, na sequência, ao tomar conhecimento da nova alienação, aditou o pedido inicial para que fosse incluído no processo a GLOBAL FACTORING FOMENTO MERCANTIL LTDA. aduzindo que cerca de um mês antes de ajuizada a ação, o imóvel foi alienado a essa última e "consequentemente, esta última deverá figurar também no pólo passivo, eis que a sentença a ser proferida no presente feito há de operar efeitos também contra ela, em vista particularmente do próprio nomen jús do feito: Ação Ordinária Anulatória de Declaração de Quitação e de Compra e Venda fraudulenta entre terceiros" (fls. 193/195). Assim, ainda que a peça não ostente a melhor técnica, os réus compreenderam o alcance dos pedidos sem esforço ou equívoco, desenvolvendo pormenorizadamente suas defesas quanto à integralidade dos temas, sem quaisquer embaraços.

Ademais, a anulação das escrituras públicas de compra e venda, bem como dos respectivos registros imobiliários, é consequência lógica e natural dos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pedidos formulados, de modo que a alegação guarda inoportuno preciosismo.

Nessa senda, evidencia-se que **a r. sentença se mostra consentânea com o pedido e a causa de pedir deduzidos na inicial, em observância ao princípio da congruência ou adstrição**, nos estritos termos previstos nos artigos 141 e 492 do Código de Processo Civil/2015 (128 e 460 do CPC/1973).

Não há, pois, como ser reconhecido julgamento extra-petita.

Assim, alinho-me ao entendimento de que a solução jurídica dada pela Corte local está em consonância com a jurisprudência desta Corte.

Veja-se:

[...]

2. Como é cediço, a prescritibilidade é a regra, só havendo falar em imprescritibilidade em hipóteses excepcionalíssimas, como no tocante às ações referentes ao estado das pessoas. **Somente alguns direitos subjetivos, observada sua envergadura e especial proteção, não estão sujeitos a prazos prescricionais, como na hipótese de ações declaratórias de nulidades absolutas, pretensões relativas a direitos da personalidade e ao patrimônio público.** [...]

(EDcl no AgRg no REsp 1229068/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/10/2015, DJe 16/10/2015)

Sobre os efeitos do ato jurídico nulo, cite-se ainda a doutrina de Tartuce:

"[...] quando há nulidade absoluta, deve ser proposta uma ação declaratória de nulidade que segue, regra geral, o rito ordinário.

Essa ação, **diante de sua natureza predominantemente declaratória, é imprescritível, ou melhor, tecnicamente, não está sujeita a prescrição ou decadência. A imprescritibilidade ainda está justificada porque a nulidade absoluta envolve preceitos de ordem pública**, impedindo, conseqüentemente, que o ato convalesça pelo decurso do tempo [...]."

(TARTUCE, Flávio. Direito civil: lei de introdução e parte geral. v. 1. 6ª ed. São Paulo: Método, 2010. p. 411-412)

Destaco, entretanto, que, **ainda que se considerasse a pretensão anulatória** do pedido, não se verifica decadência na hipótese.

A jurisprudência firme da Corte é de que, no caso de ação anulatória de negócio jurídico, o termo inicial da decadência é a **data da celebração do contrato ou da prática do ato, "e não da ciência do erro ou dolo ou a data em que a parte experimentou o prejuízo"**.

Nessa linha, note-se:

DIREITO CIVIL. PROCURAÇÃO. **ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. VÍCIO DE VONTADE. CÓDIGO CIVIL DE 1916. "PRESCRIÇÃO". DESIGNAÇÃO ERRÔNEA. PRAZO DECADENCIAL.**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1. Nos termos do art. 178, § 9º, V, "b", do Código Civil de 1916, "prescreve" em 4 anos a ação para anular negócio jurídico por vício de vontade.

2. O termo inicial do prazo para a propositura de ação anulatória é o dia da celebração do contrato ou da prática do ato, e não a data da ciência do erro ou dolo ou a data em que a parte experimentou o prejuízo. 3. Agravo regimental desprovido."

(AgRg no REsp 1336995/RS, TERCEIRA TURMA, DJe 28/06/2013).

"DIREITO CIVIL. ANULAÇÃO DE CONTRATO CELEBRADO COM VÍCIO DE VONTADE. PRAZO ERRONEAMENTE CHAMADO DE PRESCRICIONAL PELO CC DE 1916. PRAZO DECADENCIAL. TERMO INICIAL. DATA DA CELEBRAÇÃO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. DIREITO CIVIL. ANULAÇÃO DE CONTRATO CELEBRADO COM VÍCIO DE VONTADE. PRAZO ERRONEAMENTE CHAMADO DE PRESCRICIONAL PELO CC DE 1916. **PRAZO DECADENCIAL. TERMO INICIAL. DATA DA CELEBRAÇÃO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.**

[...]

3. No art. 178, § 9º, V, b, o que o Código Civil de 1916 chamou de prescrição - a qual atinge o direito de ação, e não o direito material em si - em realidade, tratava-se de decadência, razão pela qual não se há cogitar da não-existência de uma ação exercitável, uma vez que a decadência atinge o próprio direito material, e não eventual pretensão - direito de ação.

4. Com efeito, muito embora não se tratasse de prazo prescricional, mas sim decadencial, o Código Civil de 1916 foi técnico ao prever como termo inicial do prazo para a propositura da ação anulatória o dia da celebração do contrato ou da prática do ato, e não a data da ciência do erro ou dolo, ou, ainda, a data em que a parte experimentou o prejuízo, o que somente seria relevante se a natureza jurídica do prazo ora examinado fosse de prescrição.

5. Assim, deve-se respeitar mesmo a literalidade do art. 178, § 9º, V, b, do Código Civil de 1916, uma vez que observada a melhor técnica no que concerne ao termo a quo do prazo erroneamente chamado "prescricional".

6. Recurso especial não conhecido.

(REsp 868.524/MT, QUARTA TURMA, DJe 12/03/2010)

RECURSO ESPECIAL. AVERBAÇÃO. REGISTRO IMOBILIÁRIO. ALEGAÇÃO DE FRAUDE. PRESCRIÇÃO. OCORRÊNCIA. ART. 178, § 9º, V, LETRA b, DO CÓDIGO CIVIL DE 1916.

1. Na hipótese de fraude consubstanciada em averbação no registro imobiliário, decorrente da alegação de haver a construtora de prédio de apartamentos se apropriado indevidamente de áreas que ficaram livres e que pertenceriam ao condomínio, **a ação de anulação prescreve em quatro anos (art. 178, § 9º, V, letra b, do Código Civil de 1916) a contar da data do registro (averbação).**

2. No caso, o ato foi realizado em 1983 e a ação de anulação proposta em 2001.

3. Recurso especial não conhecido.

(REsp 680.742/RS, QUARTA TURMA, DJ 18/02/2008)

CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS ARTIGOS 265, I DO CPC E 178, § 5º DO CÓDIGO CIVIL



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DE 1916. NÃO-CONFIGURAÇÃO. AÇÃO ANULATÓRIA DO NEGÓCIO JURÍDICO COM FUNDAMENTO NOS ARTIGOS 92, 147 E 1059 DO CÓDIGO CIVIL. PRESCRIÇÃO DE QUATRO ANOS PREVISTA NO ARTIGO 178, § 9º V, "b", DO MESMO DIPLOMA LEGAL. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

[...] 2. O pedido é de anulação de compra e venda de imóvel, com base em alegação de dolo e fraude, consistente em existência de gravame não revelado ao comprador, por isso que há de se aplicar o prazo prescricional previsto no artigo 178, § 9º, V, "b" do Código Civil.

3. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp 911.807/BA, QUARTA TURMA, DJe 13/12/2010)

Assim, tendo a compra e venda sido realizada em **11/2/2005** (fato incontroverso nos autos), considerando que a ação foi ajuizada pela Terracap em **2007**, não haveria que se falar em decadência, na forma do art. 178, § 9º, inciso V, do CC/1916, sendo desinfluyente a alegada ciência da Terracap em relação à venda.

Do mesmo modo, não há falar em prescrição da pretensão executória, por não tratar a hipótese da execução da sentença proferida na ação de retrovenda, mas da declaração de nulidade do ato jurídico de quitação.

4.2. Em relação à "**validade do negócio jurídico**", a Corte local, uma vez mais subsidiada nos elementos fáticos probatório dos autos, rechaçou a alegação de boa-fé do recorrente, afirmando, ao contrário a sua a **má-fé**, circunstância apta a afastar a presunção de validade do registro imobiliário.

Nesse ponto, embora não divirja da conclusão do eminente relator, destaco que, **ainda que se admitisse o ingresso nos fatos para o debate acerca da caracterização da venda a non domino**, o entendimento do Tribunal de origem quanto à demonstração de má-fé da recorrente - evidenciada, no caso, pela ciência da retomada da propriedade do imóvel pela Terracap e da fraude perpetrada para a obtenção da quitação —, é suficiente para subsidiar a solução adotada na origem.

A propósito, confira-se o trecho do acórdão recorrido (fls. 1.060-1.116):

In casu, a hipótese é de que **o negócio jurídico estaria eivado de vício insanável**, eis que **o vendedor não detinha a propriedade do imóvel vendido, fazendo ilícito o objeto da alienação**, pugnando-se, pois, pela sua nulidade nos termos do artigo 166 do Código Civil, por **ilicitude de seu objeto**.

[...]

Conforme consta nos autos, em 18.11.1982, a Terracap, por meio de **Escritura de Compra e Venda com Pacto de Retrovenda**, alienou ao Taguatinga Esporte Clube o imóvel situado no lote 3.265, Trecho 2, Áreas Complementares - Taguatinga/DF (alterado posteriormente para Lote 16, Rua 312, QS 5, Águas Claras/DF), com área de 75.000m², cujo preço seria pago com entrada de 5% e o restante em 60 meses (fls. 39/40).

A compradora não satisfaz a obrigação de construir, bem como de pagar as



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

60 parcelas, tendo sido ajuizada ação de retrovenda (Processo nº 4.572/85), que tramitou perante a 2ª Vara da Fazenda Pública do DF, foi julgada procedente nos termos da sentença copiada às fls. 25/27, confirmada pelo Tribunal (fls. 28/31) e transitada em julgado em 17.08.1992 (fl. 54). Depositados os valores da recompra, foi expedida carta de adjudicação conferindo à Terracap a propriedade do aludido imóvel, em 20.08.1993 (fl. 34).

Iniciou-se então, um longo procedimento para ultimar o registro da carta, obstado por várias penhoras relativas a dívidas do Taguatinga Esporte Clube, que, ainda, invadiu o terreno contíguo (fl. 217 da TCE em apenso).

Nesse interregno, ao emitir certidão do imóvel para instrumentalizar o procedimento administrativo, a Terracap constatou a averbação de uma Declaração de Quitação (fl. 21), supostamente referente ao extinto Contrato de Compra e Venda com pacto de Retrovenda, sobrevivendo, a partir daí, o registro de escritura de compra e venda, lavrada em 11.02.2005 (fl. 182v), pelos réus Taguatinga Esporte Clube e Jucelino Lima Soares (casado com a ré Kátia Aparecida Cabral Soares), que, por sua vez, revendeu o imóvel, em 30.01.2007, à ré Global Factoring Fomento Mercantil Ltda, registrando o título em 13.03.2007, conforme consta na certidão de matrícula do imóvel à fl. 183.

Diante desse quadro, soa antijurídica a tese desenvolvida pelas rés, segundo a qual está equivocado o entendimento sentencial quanto à nulidade da Declaração de Quitação e dos negócios de compra e venda operados entre as rés.

Isso porque, em que pese a presunção de legitimidade que ostenta o registro imobiliário, essa não é *juris et jure*, mas *juris tantum*, de modo que reverte à parte que o contesta, o ônus da prova quanto à mácula existente.

[...]

É importante anotar que **tampouco se trata de hipótese de supremacia do princípio da prioridade**, em que o alienante, detendo na origem um título hígido, vende o imóvel a mais de uma pessoa, de modo que aquela que primeiro fizer o registro será considerada a proprietária do bem, a despeito da data do título.

A situação em exame decorre do fato de o título translativo de direito de origem ter sido desconstituído pela sentença transitada em julgado proferida na ação de retrovenda, não ostentando o vendedor a propriedade do imóvel.

[...]

In casu, como afirmado, **a alienação do imóvel pelo Taguatinga Esporte Clube, por seu presidente, Ronaldo Seggiaro de Almeida, à Jucelino Lima Soares, teve por objeto bem imóvel que pertencia a outrem, portanto, ilícito, cuja negociação é repudiada conforme o disposto no artigo 166, II, do Código Civil', caracterizando insofismável alienação a non domino, que faz nulo o negócio jurídico e o torna insuscetível de convalidação, mesmo diante de eventual prejuízo a terceiros de boa-fé.**

É dizer, ninguém pode transferir direito que não possui, de maneira que a venda, efetuada por quem não era proprietário do bem não tem o condão de transferir o domínio para o suposto adquirente.

[...]



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Da má-fé dos apelantes

Nada obstante o entendimento já explicitado de que, na hipótese configurada nos presentes autos não há normativo legal que permita a proteção dos direitos do terceiro adquirente de boa-fé, em razão da ampla proteção conferida a esse princípio e a relevância dada ao princípio da aparência jurídica, insta destacar que do exame dos fatos documentados no processo, inexistente boa-fé dos réus que permita cogitar da convalidação dos atos.

Por oportuno, cumpre melhor esclarecer o desenrolar os fatos e atos que desbordaram na emissão da referida Declaração de Quitação, bem como das negociações de compra e venda.

Dos fatos relatados, ressoa evidente que, enquanto as dívidas tributárias do Taguatinga Esporte Clube constituíam óbice ao registro da carta de adjudicação, o referido Clube, aproveitando-se dos imbróglis a que deu causa (acrescente-se as penhoras e a invasão ao lote contíguo) tentou, no final de 1999, por via administrativa "quitar" o lote, que já sabia não ser mais de sua propriedade, em razão da sentença judicial transitada em julgado.

Foi, nesse sentido, notificado da negativa ao pedido, a despeito disso, na mesma época, em 2000, firmou com Jucelino Lima Soares, o compromisso de compra e venda mencionado.

Na sequência, **o outorgado comprador, Jucelino Lima Soares, tentou, primeiramente, registrar o compromisso de compra e venda, firmado em 14.02.2000, porém, o Oficial do Cartório exigiu apresentação de certidões negativas de feitos ajuizados e tributos, que resultaram no processo de dúvida ajuizado pelo Tabelião, julgada procedente** (fls. 250/269 da TCE). Como bem observou o Oficial do 3º Cartório Imobiliário na ocasião, "de se observar que, exigidas as certidões de feitos ajuizados antecedentemente à tomada do título, seguramente as partes, essencialmente o adquirente, tomariam ciência do título de adjudicação, o que inviabilizaria a operação que se persegue registrar" (fls. 391/394 do PA).

Aliás, conforme relatado, a Terracap juntou no aludido processo, o manifesto copiado às fls. 94/99, em que esclareceu circunstanciadamente a existência da ação de retrovenda e da sentença transitada em julgado que desfez o contrato e devolveu o domínio do imóvel ao seu patrimônio.

Nada obstante tais fatos evidenciarem a inequívoca ciência do promissário adquirente, Jucelino Lima Soares, cumpre ressaltar que a matrícula do imóvel já ostentava do registro do título translativo, a cláusula de retrovenda, donde se extrai que a parte possuía plena ciência da existência da condição resolúvel do negócio original, não podendo alegar boa fé nem mesmo antes de firmar o compromisso de compra e venda.

[...]

Logo, não há como negar que o outorgado comprador detinha plena ciência de que o outorgante vendedor não era o proprietário do imóvel.

Tanto assim que, conforme relatado no procedimento administrativo, Jucelino Lima Soares apresentou em 11.07.2002 e 25.1.0.2002, pedidos à Terracap, para tentar, por via oblíqua, quitar o contrato resolvido ou firmar um outro e, mesmo diante da impossibilidade informada e reiterada pela Terracap, optou por firmar com o Taguatinga Esporte Clube, em 17.12.2003, escritura de compra e venda do imóvel (não acostada aos autos), lavrada no Cartório do 2º Ofício da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Comarca de Alexânia/GO, conforme consta do registro na matrícula do imóvel (fl. 182v.), ou seja, firmou o negócio antes mesmo da obtenção da inválida Declaração de Quitação nº 215/2004, no claro intuito de perseguir, por via oblíqua, a aquisição do bem.

Insta anotar que nenhuma das partes anexou aos autos os comprovantes de pagamento dos supostos negócios jurídicos realizados, nem mesmo foi acostado aos autos o suposto boleto de pagamento referente à Declaração de Quitação. Aliás, nem o Taguatinga Esporte Clube, nem Ronaldo Seggiaro de Almeida e nem Jucelino Lima Soares declinam o procedimento que levou à obtenção do documento ou anexam os documentos correlatos ao procedimento.

Destaque-se, conforme relatado, que a Tomada de Contas Especial apurou que o imóvel em questão encontrava-se bloqueado pelo Departamento Jurídico e que não seria possível a emissão de boleto bancário, porém, o registro da situação do imóvel foi indevidamente alterado no sistema informatizado (fls.1169/1173 do PA).

Ressalte-se ainda, que é desimportante, para o deslinde da presente lide, elucidar a forma como ocorreu a fraude ao sistema informatizado e a emissão da Declaração, providências essas afetas às searas administrativa e criminal.

Nessa esteira, **como bem destacou a r. sentença guerreada, "no caso apreciado, a mácula do referido ato (quitação) é chapada, embora formal e aparentemente regular. Ora, claramente inválida e incapaz de produzir efeitos jurídicos válidos a quitação de obrigações inexistentes" (fls. 723/723v).**

[...]

Assim, em que pese ser desimportante o modus operandi utilizado para chegar ao intento, **é inarredável a conclusão que a emissão da guia de pagamento e Declaração de Quitação foram irregularmente obtidas no âmbito da Terracap, a partir de adulteração no sistema de informática.** O procedimento contraria frontalmente a ordem jurídica, a qual ninguém pode alegar desconhecer, mormente os beneficiários do ato administrativo.

Feito esse registro, insta prosseguir com a demonstração de que a ré e última adquirente do imóvel, Global Factoring Fomento Mercantil Ltda, igualmente, carece de boa-fé.

Conforme relatado, Jucelino Lima Soares revendeu o imóvel à ré Global Factoring Fomento Mercantil Ltda., por meio de escritura pública (não acostada aos autos) lavrada em 30.01.2007 e re-ratificada em 27.02.2007, também no Cartório do 2º Ofício da Comarca de Alexânia-GO, conforme consta no registro da matrícula do imóvel no 3º Ofício Imobiliário do Distrito Federal, realizado em 13.03.2007 (fl. 183).

Entretanto, mesmo sendo o imóvel de vultosa quantia, a parte não comprovou ter tomado o simples cuidado de consultar a existência de ações ajuizadas.

Aliás, o ato de lavratura de escritura de compra e venda de imóvel, demanda rigorosas exigências a fim de proteger os interesses das partes envolvidas e eventuais terceiros.

[...]

No caso dos autos, as partes não se dignaram anexar ao processo as escrituras de compra e venda, inexistindo comprovação acerca dos detalhes dada negociação e de quais certidões foram



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

efetivamente emitidas ou dispensadas pela suposta adquirente.

Ainda, conforme disposto no parágrafo terceiro, independentemente das certidões exigidas no inciso IV, **cumpre ao alienante declarar a inexistência de outros ônus reais incidentes sobre o imóvel e, como acima demonstrado, Jucelino Lima Soares, estava perfeitamente ciente de que o imóvel pertence à Terracap, logo, o risco por eventual omissão daquele, cabe, in casu, àquele que com ele negocia.**

Aliás, impende observar que causa assombro à pessoa média a negociação de imóvel desta monta, sem que o suposto adquirente levasse em consideração as ações de cunho cível e criminal em que Jucelino Lima Soares figura como autor/réu no Distrito Federal (mais de 700 atualmente, salvo homônimo, sendo grande parte delas anteriores à realização do negócio).

[...]

Aliás, o referido preço é outro fator que evidencia a simulação. O imóvel foi avaliado quatro anos antes da suposta compra e venda pelo preço de R\$8.260.000,00 e cinco anos depois por mais de R\$43.000.000,00, evidenciando que a realização da compra do terreno de 75.000m² localizado em área valorizada do Distrito Federal, pelo vil valor de R\$1.000.000,00 - pagamento este sequer demonstrado nos autos -, não passou, como dito, de uma negociação engendrada com o fito de obstar a recuperação do bem pela Terracap.

No caso em análise, a recorrente invoca a **aparência do registro imobiliário para sustentar a sua condição de terceiro de boa-fé**, olvidando-se, contudo, o reconhecimento da má-fé pelas instâncias ordinárias.

Transcrevo, no ponto, o quanto ficou estabelecido no acórdão sobre o tema (fls. 1.060-1.116):

Logo, não se nega o caráter constitutivo do registro, no entanto, a aquisição imobiliária se caracteriza como negócio complexo, consubstanciado no título translativo que ostenta o direito obrigacional e no respectivo registro, que leva à constituição da propriedade. Assim, **os vícios que contaminam o título translativo se comunicam ao registro**, motivo pelo qual esse ato formal pode ser invalidado não apenas por questões relacionadas a ele em si, mas por vícios no próprio contrato, porque, como dito, o registro é, no direito brasileiro, um ato causal.

[...]

In casu, como afirmado, a alienação do imóvel pelo Taguatinga Esporte Clube, por seu presidente, Ronaldo Seggiaro de Almeida, à Jucelino Lima Soares, teve por objeto bem imóvel que pertencia a outrem, portanto, ilícito, cuja negociação é repudiada conforme o disposto no artigo 166, II, do Código Civil, caracterizando insofismável alienação a non domino, que faz nulo o negócio jurídico e o torna insuscetível de convalidação, mesmo diante de eventual prejuízo a terceiros de boa-fé.

[...]

O entendimento foi reforçado por ocasião do julgamento dos aclaratórios (fls. 1.176-1.238):



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Diante do contexto examinado, nada obstante a longa discussão acerca da má-fé dos apelantes, é de curial importância rememorar que **a principal razão de decidir sufragada no acórdão está fundada no entendimento segundo o qual a aquisição imobiliária se caracteriza como negócio complexo**, consubstanciado no título translativo que ostenta o direito obrigacional e no respectivo registro, de modo que os vícios que contaminam o título translativo se comunicam ao registro, motivo pelo qual esse ato formal pode ser invalidado não apenas por questões relacionadas a ele em si, mas por vícios no próprio contrato, atingindo, assim, eventual terceiro de boa -fé envolvido na relação.

[...]

Logo, apenas por amor ao debate e em atenção à proteção conferida ao princípio da boa -fé e aparência jurídica, adentrou-se no tema, haja vista que **a alegação dos apelantes não encontra supedâneo nos fatos elementos de prova que instruem os autos que, ao contrário, comprovam largamente a má-fé**, nos termos consignados no acórdão, que não pode, assim, ser inquinado por vício de omissão.

Por oportuno, leia-se recente julgado da 3ª Turma, o qual, muito embora se refira ao instituto de fraude à execução, bem delinea os efeitos do reconhecimento do registro imobiliário:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. FRAUDE À EXECUÇÃO. ALIENAÇÕES SUCESSIVAS. EXTENSÃO AUTOMÁTICA DA INEFICÁCIA DA PRIMEIRA ALIENAÇÃO ÀS TRANSAÇÕES SUBSEQUENTES. IMPOSSIBILIDADE. JULGAMENTO: CPC/2015.

[...]

5. Esta Corte tem entendimento sedimentado no sentido de que a inscrição da penhora no registro do bem não constitui elemento integrativo do ato, mas sim requisito de eficácia perante terceiros. Precedentes. **Por essa razão, o prévio registro da penhora do bem constricto gera presunção absoluta (juris et de jure) de conhecimento para terceiros** e, portanto, de fraude à execução caso o bem seja alienado ou onerado após a averbação (art. 659, § 4º, do CPC/73; art. 844 do CPC/2015). **Presunção essa que também é aplicável à hipótese na qual o credor providenciou a averbação, à margem do registro, da pendência de ação de execução (art. 615-A, § 3º, do CPC/73; art. 828, § 4º, do CPC/2015).**

6. Por outro lado, **se o bem se sujeitar a registro e a penhora ou a ação de execução não tiver sido averbada no respectivo registro, tal circunstância não obsta, prima facie, o reconhecimento da fraude à execução. Nesse caso, entretanto, caberá ao credor comprovar a má-fé do terceiro; vale dizer, de que o adquirente tinha conhecimento acerca da pendência do processo. Essa orientação é consolidada na jurisprudência deste Tribunal Superior e está cristalizada na Súmula 375 do STJ e no julgamento do Tema 243.**

7. Desse modo, são pressupostos genéricos da fraude à execução: (i) processo judicial em curso em face do devedor/executado; (ii) registro, na matrícula do bem, da penhora ou outro ato de constrição judicial ou averbação premonitória **ou, então, prova da má-fé do terceiro adquirente.**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

8. Em caso de alienações sucessivas, inicialmente, é notório que não se exige a pendência de processo em face do alienante do qual o atual proprietário adquiriu o imóvel. Tal exigência, em atenção aos ditames legais (art. 593 do CPC/73 e art. 792 do CPC/2015), deve ser observada exclusivamente em relação ao devedor que figura no polo passivo da ação de conhecimento ou de execução. É dizer, a litispendência é pressuposto a ser analisado exclusivamente com relação àquele que tem relação jurídica com o credor.

9. No que concerne ao requisito do registro da penhora ou da pendência de ação ou, então, da má-fé do adquirente, o reconhecimento da ineficácia da alienação originária, porque realizada em fraude à execução, não contamina, automaticamente, as alienações posteriores. Nessas situações, existindo registro da ação ou da penhora à margem da matrícula do bem imóvel alienado a terceiro, haverá presunção absoluta do conhecimento do adquirente sucessivo e, portanto, da ocorrência de fraude. **Diversamente, se inexistente o registro do ato constitutivo ou da ação, incumbe ao exequente/embargado a prova da má-fé do adquirente sucessivo.**

[...]

11. Recurso especial conhecido e desprovido.

(REsp 1863999/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/08/2021, DJe 09/08/2021)

Dito isso, **aferir boa-fé do recorrente, no caso específico dos autos**, implica o imprescindível revolvimento de matéria fático-probatória, não servindo a alegação de ausência do registro da carta de adjudicação na matrícula do imóvel como fundamento suficiente para derruir as conclusões a que chegou a Corte local quanto à sua má-fé.

Por oportuno, vale o registro de que "a prudência esperada do adquirente implica a apresentação de certidões imobiliárias e de distribuição de ações (cíveis e criminais) contra o alienante, a fim de se certificar da inexistência de débito inscrito em dívida ativa, com demanda ajuizada e citação realizada; não bastando, portanto, apenas a apresentação da matrícula do imóvel desprovida de apontamentos e certidões negativas (AgInt no REsp n. 1.825.297/RS, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, DJe 22/10/2020).

4.3. No mais, quanto aos temas relativos ao eventual enriquecimento ilícito da Terracap e à litigância de má-fé atribuída ao recorrente, acompanho integralmente o entendimento do relator, que entendeu pela incidência da Súmula n. 7/STJ.

Por fim, é mister ressaltar que a documentação apresentada pelo recorrente noticiando a manifestação parcialmente favorável da Terracap ao requerimento formulado pela Global Factoring em relação à compra do imóvel em nada interfere no julgamento. Note-se que, no requerimento, a referida empresa, inclusive, propõe uma indenização à companhia imobiliária "no importe de 100% (cem por cento) do valor o imóvel, assim restabelecendo a plenitude do alegado descumprimento da obrigação de construir".



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A Terracap informa que o imóvel será inserido em "Edital de licitação pública, pelo valor de mercado, concedendo à empresa Global Factoring **o direito de preferência na aquisição**".

Assim, ainda que sejam mantidos os termos do acórdão, cancelando-se as averbações AV1, R15 e R17, nada obsta o prosseguimento do acordo. Ao contrário, penso que seria mesmo a medida mais adequada para se pôr fim ao litígio que se arrasta por longos anos, desde a década de 1980.

5. Diante do exposto, em relação à admissibilidade recursal, observada a máxima vênia, penso não ser o caso de aplicação das Súmulas n. 284/STF e 211/STJ, mas, no mérito, acompanho a douda relatoria para negar provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0200058-4 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.342.222 /
DF

Números Origem: 00440353220078070001 20070110440357 20070110440357AGS

PAUTA: 19/10/2021

JULGADO: 09/11/2021

Relator

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

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **PAULO EDUARDO BUENO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: GLOBAL FACTORING FOMENTO MERCANTIL EIRELI
ADVOGADO	: EMILIANO CÂNDIDO PÓVOA E OUTRO(S) - DF003845
AGRAVANTE	: JUCELINO LIMA SOARES
ADVOGADOS	: LEILA APARECIDA DE ALMEIDA - DF014570 WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390
ADVOGADOS	: ALINE MENEZES DIAS - DF029261 FLAVIO AUGUSTO FONSECA E OUTRO(S) - DF042335
AGRAVANTE	: RONALDO SEGGIARO DE ALMEIDA
ADVOGADO	: JONAS MODESTO DA CRUZ E OUTRO(S) - DF013743
AGRAVADO	: COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS	: CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA - DF016306 BERNARDO MARINHO BARCELLOS - DF030300 ANDRE QUEIROZ LACERDA E SILVA E OUTRO(S) - DF040016
INTERES.	: KATYA APARECIDA CABRAL VERAS
ADVOGADO	: LUCIANO SALES OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF026527
INTERES.	: TAGUATINGA ESPORTE CLUBE

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: JUCELINO LIMA SOARES
ADVOGADO	: WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVADO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS : CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA - DF016306
BERNARDO MARINHO BARCELLOS - DF030300
ANDRE QUEIROZ LACERDA E SILVA E OUTRO(S) - DF040016
INTERES. : KATYA APARECIDA CABRAL VERAS
ADVOGADO : LUCIANO SALES OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF026527
INTERES. : GLOBAL FACTORING FOMENTO MERCANTIL EIRELI
ADVOGADO : EMILIANO CÂNDIDO PÓVOA E OUTRO(S) - DF003845
INTERES. : RONALDO SEGGIARO DE ALMEIDA
ADVOGADO : JONAS MODESTO DA CRUZ E OUTRO(S) - DF013743
INTERES. : TAGUATINGA ESPORTE CLUBE

CERTIDÃO

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

Após o voto-vista do Ministro Luis Felipe Salomão negando provimento ao agravo interno, afastando a aplicação das Súmulas 284/STF e 211/STJ, e o alinhamento do voto do relator no mesmo sentido, a Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno.

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