



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 546.388 - RO (2014/0175377-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : P J ALIMENTOS E REPRESENTAÇÕES LTDA - EMPRESA DE PEQUENO PORTE
ADVOGADOS : KARINA ROCHA PRADO E OUTRO(S) - RO001776
JANE SAMPAIO DE SOUZA E OUTRO(S) - RO003892
AGRAVADO : RAIMUNDA DE OLIVEIRA FELIX
AGRAVADO : RUY CAVALCANTE FELIX
ADVOGADO : RICHARDSON CRUZ DA SILVA E OUTRO(S) - RO002767

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CARACTERIZAÇÃO. COMPRA E VENDA. MÁ-FÉ RECONHECIDA PELA CORTE DE ORIGEM. ANULAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. SÚMULA N. 7/STJ. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA N. 283/STF. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC/1973 quando a Corte local pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em princípio, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. O fato de o Tribunal de origem não ter adotado a tese defendida pela parte recorrente não configura negativa de prestação jurisdicional.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

3. O Tribunal de origem concluiu pela ilegalidade do negócio celebrado, pois verificada a má-fé contratual da recorrente. Para decidir de modo contrário, seria necessário o revolvimento de fatos e provas, vedado em recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.

4. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

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

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília-DF, 24 de outubro de 2017(Data do Julgamento)

Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 546.388 - RO (2014/0175377-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : P J ALIMENTOS E REPRESENTAÇÕES LTDA - EMPRESA DE PEQUENO PORTE
ADVOGADOS : KARINA ROCHA PRADO E OUTRO(S) - RO001776
JANE SAMPAIO DE SOUZA E OUTRO(S) - RO003892
AGRAVADO : RAIMUNDA DE OLIVEIRA FELIX
AGRAVADO : RUY CAVALCANTE FELIX
ADVOGADO : RICHARDSON CRUZ DA SILVA E OUTRO(S) - RO002767

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 374/396), interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Em suas razões, a agravante alega, em síntese: (i) negativa de prestação jurisdicional do Tribunal de origem, (ii) que "não há como considerar a aplicabilidade da Súmulas 283 do STF, uma vez que os temas relativos à existência no contrato de cláusula de pagamento e escritura pública de registro do imóvel por comparecimento dos ora litigantes, bem como a boa-fé da Agravante foram devidamente prequestionados na instância de origem, assim como todos os fundamentos essenciais do acórdão recorrido, inerentes a essa questão, foram impugnados na petição recursal; inclusive por interposição de dois embargos declaratórios" (e-STJ fl. 380) e (iii) a demonstração de sua boa-fé.

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

Os agravados apresentaram contrarrazões (e-STJ fls. 400/402).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 546.388 - RO (2014/0175377-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : P J ALIMENTOS E REPRESENTAÇÕES LTDA - EMPRESA DE PEQUENO PORTE
ADVOGADOS : KARINA ROCHA PRADO E OUTRO(S) - RO001776
JANE SAMPAIO DE SOUZA E OUTRO(S) - RO003892
AGRAVADO : RAIMUNDA DE OLIVEIRA FELIX
AGRAVADO : RUY CAVALCANTE FELIX
ADVOGADO : RICHARDSON CRUZ DA SILVA E OUTRO(S) - RO002767

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CARACTERIZAÇÃO. COMPRA E VENDA. MÁ-FÉ RECONHECIDA PELA CORTE DE ORIGEM. ANULAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. SÚMULA N. 7/STJ. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA N. 283/STF. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC/1973 quando a Corte local pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em princípio, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. O fato de o Tribunal de origem não ter adotado a tese defendida pela parte recorrente não configura negativa de prestação jurisdicional.
2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.
3. O Tribunal de origem concluiu pela ilegalidade do negócio celebrado, pois verificada a má-fé contratual da recorrente. Para decidir de modo contrário, seria necessário o revolvimento de fatos e provas, vedado em recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.
4. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.
5. Agravo interno a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 546.388 - RO (2014/0175377-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : P J ALIMENTOS E REPRESENTAÇÕES LTDA - EMPRESA DE PEQUENO PORTE
ADVOGADOS : KARINA ROCHA PRADO E OUTRO(S) - RO001776
JANE SAMPAIO DE SOUZA E OUTRO(S) - RO003892
AGRAVADO : RAIMUNDA DE OLIVEIRA FELIX
AGRAVADO : RUY CAVALCANTE FELIX
ADVOGADO : RICHARDSON CRUZ DA SILVA E OUTRO(S) - RO002767

VOTO

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

A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 367/370):

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/1973, art. 544), contra decisão que inadmitiu o recurso especial (e-STJ fls. 328/330).

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fl. 173):

Apelação. Ausência de intimação do Ministério Público. Anulação de negócio jurídico. Compra e venda de imóvel. Valor da venda. Boa-fé objetiva. Pessoa idosa. Danos materiais e morais. Indenização.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 254/258 e 284/286).

No recurso especial (e-STJ fls. 288/310), fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a agravante apontou ofensa aos arts. 333 e 535 do CPC/1973 e 421 e 1.021 do CC/2002. Sustentou, em síntese, falta de prestação jurisdicional e validade do negócio realizado, pois comprovada a boa-fé negocial através da escritura pública e ausente provas da interdição ou incapacidade da parte recorrida.

No agravo (e-STJ fls. 332/350), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Não foi apresentada contraminuta (e-STJ fl. 354).

É o relatório.

Decido.

O recurso especial e o agravo foram interpostos com fundamento no Código de Processo Civil de 1973, motivo por que devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, com as interpretações dadas pela jurisprudência desta Corte (Enunciado Administrativo n. 2/STJ).

Quanto à afronta ao art. 535 do CPC/1973, a agravante entendeu que o aresto recorrido teria sido omissivo e contraditório no que diz respeito à validade do negócio realizado, visto que a celebração do contrato de compra e venda transcorreu de boa-fé e que a agravada não era interdita à época da venda, sendo equivocado o reconhecimento de vício de consentimento.

No entanto, não há falar em omissão ou contradição, visto que o Tribunal de origem assim se manifestou sobre o tema, *in verbis* (e-STJ fls. 256/258):

Ao contrário do que alega o embargante, foram apreciadas todas as provas contidas nos autos, senão vejamos:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

[...]

Analisando as provas, constata-se que a apelante de fato, no dia 11/03/2010, outorgou procuração ao sócio proprietário do apelado, o sr. Paulo Luiz Ribeiro dos Santos, lhe conferindo poderes para:

[...] vender, ceder e transferir a quem quiser, pelo preço, prazo e condições que aprouver, o seguinte imóvel: uma casa de taipa, coberta de cavacos de madeira, própria para residência, medindo 5,00m (cinco metros) de frente por 12,00m (doze metros) de fundos, tendo uma sala, um quarto, varanda, cozinha, tudo de chão batido, quintal cercado com madeira de lei, com uma porta de frente e uma de fundos, edificada no Lote de Terras Urbano nº 02, situado na quadra suburbana nº 24, tendo uma área de 500,00m² (quinhentos metros quadrados), localizada no município de Porto Velho-RO, com inscrição municipal nº03.02.015.0444.001 (atualizada) (...) (procuração de fls. 13/14)

Posteriormente, em 13/05/2010, a apelante, mediante escritura pública (fls. 16/18), vendeu ao apelado o referido imóvel, objeto da procuração mencionada, pelo valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

No momento da celebração da venda e compra do imóvel, bem como da procuração outorgada ao sócio proprietário do apelado, a apelante contava com, aproximadamente, 90 anos de idade.

Para comprovar os fatos constitutivos de seu direito, a apelante trouxe o parecer técnico de avaliação mercadológica de imóvel urbano (fls. 19/21), de 12/07/2011, há aproximadamente um ano após a venda, emitido pelo Corretor e Perito Avaliador Pedro Alves Braga, cuja conclusão é a seguinte:

9. CONCLUSÃO

É do entender do perito avaliador que o valor para o imóvel avaliado considerando-se sua localização, no estado em que se encontra e da data da vistoria é de

VALOR MÉDIO ESTIMADO = RS 1.135.000,00 (Hum Milhão Cento e Trinta e Cinco Mil Reais).

- Limite inferior = R\$1.021.500,00

- Limite superior = R\$ 1.248,500,00 (grifo no original).

O apelado era locador do imóvel que lhe foi vendido. Trouxe o contrato particular de compra e venda do referido bem (fls. 75/76), pelo valor de R\$300,000,00 (trezentos mil reais), datado do dia 28/05/2009, junto com os recibos de pagamento (fls. 77/78).

Nota-se que há uma divergência entre as provas documentais apresentadas pela apelante e pelo apelado. O recorrido traz contrato particular de compra e venda do imóvel, tendo como valor R\$300.000,00 e celebrado no dia 28/05/2009. Entretanto, a recorrida traz escritura pública de compra e venda referente ao mesmo imóvel, do dia 13/05/2010, tendo o valor de R\$150.000,00.

Diante dessa estranha divergência e a fé pública própria e peculiar dos papéis com sinal público, os documentos apresentados pela apelante deve ser valorado diferentemente, devendo estes prevalecer em relação aos trazidos pelo apelado, de natureza particular e subjetivos. Os da apelante, trata-se de documento público feito perante o Tabelião José Gentil da Silva, Oficial autorizado.

Levando em conta a perícia trazida e os documentos constantes, são desproporcionais as prestações relativas ao negócio jurídico celebrado entre a apelante e o apelado. A desproporção permanece mesmo sendo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

outro o valor no contrato particular trazido pelo apelado. O recorrido não apresentou prova contradizendo o laudo de fls. 19/21.

(...)

Nota-se que, no caso, a conduta adotada pelo apelante extrapola os limites da boa-fé objetiva. Adquiriu um bem por preço irrisório, considerando a parte envolvida claramente limitada não compreensão das questões do comércio de imóvel numa cidade em franco desenvolvimento, em razão da idade avançada nos anos.

Diante dessas considerações fáticas, não há meios jurídicos capazes de convalidar o negócio jurídico reclamado, em especial diante da desproporção considerável entre as prestações assumidas pelas partes contratantes, tendo como um dos lados pessoa idosa, cujo Estado de Direito, conferiu proteção especial.

Na hipótese, a apelante merece a proteção jurídica, pois se trata de uma pessoa em idade avançada, cujos indícios apontam os desgastes físico e mental, até em razão disso já está sendo interditada.

Os fatos trazidos pela apelante autorizam a anulação do presente negócio jurídico celebrado, tendo em vista que este feriu o princípio da boa-fé objetiva e a dignidade da pessoa humana.

Portanto, não se constata hipótese alguma de cabimento dos embargos de declaração. Ao contrário, verifica-se a mera pretensão de reexame do mérito do recurso, o qual foi exaustivamente analisado na instância *a quo*, circunstância que, de plano, torna imprópria a invocação do art. 535 do CPC/1973 e o conhecimento do recurso especial nessa parte.

Ademais, conforme se verifica dos trechos acima transcritos, o Tribunal *a quo*, com base nos elementos de provas, concluiu pela ilegalidade do negócio celebrado, pois verificada a má-fé contratual da recorrente. Afirmou, ainda, haver divergência no valor da venda do bem entre a escritura pública e o documento apresentado pela empresa. Dissentir dessas conclusões é inviável no âmbito do recurso especial, haja vista o teor da Súmula n. 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

Por fim, tem-se que a Corte *a quo*, a fim de atestar a má-fé da recorrente no negócio celebrado, afirmou que esta apresentou documento particular de compra e venda com valor superior ao que constava em documento público registrado em cartório.

No entanto, a recorrente deixou de atacar esse fundamento, limitando-se, no recurso especial, a afirmar que a escritura pública registrada gozaria de boa-fé.

Destarte, não havendo impugnação do fundamento do acórdão recorrido, incide, no caso, a Súmula n. 283 do STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles."

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Publique-se e intimem-se.

A recorrente insiste na alegação de negativa de prestação jurisdicional do Tribunal de origem. No entanto, inexistente afronta ao art. 535 do CPC/1973 quando a Corte local pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. O fato de o Tribunal *a quo* não ter adotado a tese defendida pela



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

parte não configura negativa de prestação jurisdicional.

Quanto ao mérito, correta a decisão agravada ao aplicar as Súmulas n. 7/STJ e 283/STF.

A Corte de origem, mediante a análise da prova dos autos, asseverou a má-fé da recorrente e declarou a nulidade do negócio jurídico celebrado, de modo que a alteração do desfecho conferido ao processo, quanto ao ponto, demandaria análise do conteúdo fático-probatório dos autos, circunstância que atrai o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

De igual sorte, o acórdão recorrido, para afirmar a má-fé da recorrente no negócio jurídico, destacou que esta apresentou documento particular de compra e venda com valor superior ao declarado na escritura pública registrada em cartório. Tal fundamento não foi atacado pela ora agravante, o que justifica a incidência da Súmula n. 283/STF.

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: 2014/0175377-0 **PROCESSO ELETRÔNICO AREsp 546.388 / RO** **AgInt no**

Números Origem: 00006313520128220001 00085578920118220102 23816 6313220128220001
85578920118220102 RO-23816

PAUTA: 24/10/2017

JULGADO: 24/10/2017

Relator

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

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO ANTONIO MOSCOGLIATO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : P J ALIMENTOS E REPRESENTAÇÕES LTDA - EMPRESA DE PEQUENO
PORTE
ADVOGADOS : KARINA ROCHA PRADO E OUTRO(S) - RO001776
JANE SAMPAIO DE SOUZA E OUTRO(S) - RO003892
AGRAVADO : RAIMUNDA DE OLIVEIRA FELIX
AGRAVADO : RUY CAVALCANTE FELIX
ADVOGADO : RICHARDSON CRUZ DA SILVA E OUTRO(S) - RO002767

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : P J ALIMENTOS E REPRESENTAÇÕES LTDA - EMPRESA DE PEQUENO
PORTE
ADVOGADOS : KARINA ROCHA PRADO E OUTRO(S) - RO001776
JANE SAMPAIO DE SOUZA E OUTRO(S) - RO003892
AGRAVADO : RAIMUNDA DE OLIVEIRA FELIX
AGRAVADO : RUY CAVALCANTE FELIX
ADVOGADO : RICHARDSON CRUZ DA SILVA E OUTRO(S) - RO002767

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.