



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1694360 - GO (2017/0029095-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : JEAN CARLOS RIBEIRO
AGRAVANTE : CLARICE ACACIO MORELI RIBEIRO
ADVOGADOS : RONIVAN PEIXOTO DE MORAIS - GO017003
ILMA QUINTINO MARTINS E OUTRO(S) - GO020411
AGRAVADO : MAURICIO PEREIRA DA SILVA
ADVOGADO : PAULO JAIME FILHO - GO003626

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CPC/1973. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA. AFASTAMENTO. AÇÃO ADJUDICATÓRIA. IMÓVEL. ESCRITURA PÚBLICA. LAVRATURA. MANDATO EM CAUSA PRÓPRIA. REQUISITOS. NÃO ATENDIMENTO. QUITAÇÃO DO PREÇO. NÃO COMPROVAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA. ADJUDICAÇÃO. NEGATIVA.

1. O acórdão impugnado pelo presente recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. O pagamento integral do imóvel pelo promitente comprador é requisito necessário para se pleitear a sua adjudicação compulsória. Súmula nº 83/STJ.

4. Modificar a conclusão do tribunal de origem, que afirma que não há um mandato em causa própria para a adjudicação do imóvel devido à falta de comprovação do compromisso de compra e venda e do pagamento integral do preço, é medida que esbarra no óbice das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 24/10/2023 a 30/10/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 30 de outubro de 2023.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1694360 - GO (2017/0029095-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : JEAN CARLOS RIBEIRO
AGRAVANTE : CLARICE ACACIO MORELI RIBEIRO
ADVOGADOS : RONIVAN PEIXOTO DE MORAIS - GO017003
ILMA QUINTINO MARTINS E OUTRO(S) - GO020411
AGRAVADO : MAURICIO PEREIRA DA SILVA
ADVOGADO : PAULO JAIME FILHO - GO003626

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CPC/1973. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA. AFASTAMENTO. AÇÃO ADJUDICATÓRIA. IMÓVEL. ESCRITURA PÚBLICA. LAVRATURA. MANDATO EM CAUSA PRÓPRIA. REQUISITOS. NÃO ATENDIMENTO. QUITAÇÃO DO PREÇO. NÃO COMPROVAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA. ADJUDICAÇÃO. NEGATIVA.

1. O acórdão impugnado pelo presente recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. O pagamento integral do imóvel pelo promitente comprador é requisito necessário para se pleitear a sua adjudicação compulsória. Súmula nº 83/STJ.

4. Modificar a conclusão do tribunal de origem, que afirma que não há um mandato em causa própria para a adjudicação do imóvel devido à falta de comprovação do compromisso de compra e venda e do pagamento integral do preço, é medida que esbarra no óbice das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JEAN CARLOS RIBEIRO e OUTRA contra a decisão (fls. 345-349 e-STJ) que conheceu em parte do seu recurso especial e, na parte conhecida, negou-lhe provimento em virtude da incidência das Súmulas nºs 5, 7 e 83/STJ, bem como do reconhecimento de que não houve deficiência jurisdicional na origem.

Nas presentes razões, os agravantes apontam a natureza híbrida do negócio em questão, que envolve representação na forma, mas que, em sua essência, também envolve alienação, seja gratuita ou onerosa.

Afirmam que não é o caso de aplicação das Súmulas nºs 5 e 7/STJ à espécie, tendo em vista que a questão discutida no processo é eminentemente jurídica.

Contraminuta às fls. 370-372, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

O acórdão impugnado pelo presente recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ).

O argumento de que o acórdão atacado teria incorrido em negativa de prestação jurisdicional não procede.

De fato, o tribunal de origem indicou adequadamente os motivos que lhe formaram o convencimento, analisando de forma clara, precisa e completa as questões relevantes do processo e solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese, como se observa do seguinte trecho do acórdão que julgou os embargos de declaração:

"(...)

No caso em exame, no entanto, não se pode aquilatar a presença de contradição sanável por meio dos embargos de declaração.

Como visto, na visão dos embargantes, o aresto embargado seria contraditório porque entendeu que a procuração exibida no ato da demanda não atende aos requisitos legais do mandato em causa própria, conforme disciplina o art. 685 do Código Civil.

Sucedendo que é de elementar sabença que a contradição referenciada pelo legislador no art. 535 do CPC é aquela existente no próprio ato judicial decisório, seja entre proposições enunciadas nas razões de decidir e o dispositivo, entre a ementa e o corpo da decisão, ou entre o teor deste e o verdadeiro resultado do julgamento" (fl. 269, e-STJ).

Não há falar, portanto, em prestação jurisdicional lacunosa ou deficitária apenas pelo fato de o acórdão recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão do recorrente.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DANOS MATERIAIS. BENFEITORIAS EM IMÓVEL. EFEITO SUSPENSIVO. REQUISITOS. AUSÊNCIA. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EFEITOS MODIFICATIVOS. POSSIBILIDADE.

1. A atribuição de efeito suspensivo a recurso especial está circunscrita à presença cumulativa dos requisitos da plausibilidade do direito invocado e no perigo de dano irreparável ou de difícil reparação, que não se fazem presentes na hipótese.

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. É possível a atribuição de efeitos infringentes aos embargos de declaração quando a alteração da decisão surgir como consequência lógica da correção da omissão, contradição ou obscuridade.

4. Agravo interno não provido" (AgInt no AREsp 1.070.607/RN, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 25/8/2017 -

grifou-se).

Ao reconhecer que a procuração apresentada pelos recorrentes não preenchia os requisitos do mandato em causa própria, o que obstou a pretensão de obterem a lavratura de escritura pública do imóvel sob discussão, o Tribunal de Justiça de Goiás assim dispôs:

"(...)

Desse modo, é certo concluir que a procuratio in rem suam se equipara ao contrato de compra e venda, mas desde que observadas as formalidades exigidas para essa espécie contratual, pois, do contrário, nada mais será que procuração autorizativa de representação.

Com isso em mente, contata-se que a procuração de fl. 21 não apresenta todos os requisitos essenciais ao negócio translativo, posto que, embora faça menção ao imóvel objeto da presente lide e contenha cláusula de irrevogabilidade, irretratabilidade e isenção de prestação de contas, não há apontamento do preço - cuja fixação ficou ao arbítrio exclusivo do mandatário -, nem consta quitação ou modalidade de pagamento.

Com efeito, não se pode presumir que se trata de mandato em causa própria tão somente em razão da abrangência dos poderes especiais conferidos ao outorgado. Ademais, reputa-se nulo o contrato de compra e venda sem estipulação consensual o preço, consoante estatui o art. 489 do Código Civil.

Além disso, frisa-se que o conjunto probatório produzido não é capaz de suprir os elementos faltantes no aludido instrumento procuratório, já que não fora apresentado qualquer recibo de pagamento e as testemunhas ouvidas não souberam informar os detalhes da transação (fls. 87/88).

De tal sorte, ante a ausência do preço, da forma de pagamento ou declaração de quitação plena, entendo que a procuração em análise tem efeito apenas de gestão do imóvel descrito, sendo, portanto, inábil à transmissão do domínio.

(...)

Desta feita, tenho que os autores, ora apelados, não se desincumbiram do ônus de provar os fatos constitutivos do direito afirmado, como lhes impõe o art. 333, I, do CPC, pois não demonstraram a existência do compromisso de compra e venda e da quitação integral do preço, o que inexoravelmente conduz à improcedência da demanda de adjudicação compulsória e, por consequência lógica, da medida cautelar a ela preparatória" (fls. 243-244 e 246, e-STJ).

Com efeito, a Corte de origem decidiu em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o que atrai a aplicação da Súmula nº 83/STJ à espécie.

De fato, "(...) A quitação do preço do bem imóvel pelo comprador constitui pressuposto para postular sua adjudicação compulsória, consoante o disposto no art. 1.418 do Código Civil de 2002" (REsp 1.601.575/PR, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 2/8/2016, DJe de 23/8/2016).

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA CONSTATADA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JULGADA IMPROCEDENTE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DÉBITO PRESCRITO. RECONHECIMENTO DE QUITAÇÃO. INVIABILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. 'A quitação do preço do bem imóvel pelo comprador constitui pressuposto para postular sua adjudicação compulsória, consoante o disposto no art. 1.418 do Código Civil de 2002' (REsp 1.601.575/PR, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJe de 23.8.2016).

(...)

3. O Tribunal de Justiça julgou improcedente o pedido da parte autora, sob o fundamento de que 'não há falar-se em outorga de escritura pública de imóvel mediante ação de adjudicação compulsória quando não provada a quitação integral do preço ajustado, sendo irrelevante o fato de o débito já se encontrar prescrito'. Decisão em consonância com o entendimento desta Corte Superior. Aplicação da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial" (AgInt no AREsp 1.816.356/ES, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 12/9/2022, DJe de 20/9/2022 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA.

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

2. O objetivo da ação de adjudicação compulsória é a constituição de um direito real, fruto de compromisso de compra e venda, com a transferência da propriedade ao promitente comprador após a quitação integral do preço.

3. O direito de obter a escritura definitiva do imóvel somente pode ser atingido pela prescrição aquisitiva decorrente de eventual ação de usucapião intentada por terceiro, não se submetendo aos prazos previstos no artigo 177 do Código Civil de 1916.

4. Agravo interno não provido" (AgInt no REsp 1.584.461/GO, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 13/5/2019, DJe de 21/5/2019).

Ademais,

"(...) Como contrato sinalagmático que é, a compra e venda de imóvel pressupõe uma prestação e uma contraprestação: a transmissão da propriedade contra o pagamento do preço, sendo cada qual, a um só tempo, causa e efeito da outra" (REsp 1.705.305/SP, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/5/2018, DJe de 24/5/2018).

No caso concreto, a Corte local entendeu que não restou caracterizado o mandato em causa própria para fins de adjudicação do imóvel, porquanto os recorrentes não demonstraram a existência do compromisso de compra e venda e da quitação integral do preço. Rever essa premissa é providência que esbarra no óbice das Súmulas n°s 5 e 7/STJ.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPRA E VENDA REALIZADA MEDIANTE PROCURAÇÃO COM PODERES EXPRESSOS. AUSÊNCIA DE IRREGULARIDADE NO MANDATO. COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

(...) O acórdão recorrido assentou que a procuração acostada aos autos outorgou poderes expressos à procuradora do réu para vender o imóvel objeto da demanda, inexistindo irregularidade no mandato, constando dos autos, também, a comprovação do pagamento integral do preço, o que permitiu concluir ser hígida a compra e venda realizada. 4. Na espécie, para

elidir as conclusões do aresto impugnado, quanto ao preenchimento dos requisitos necessários à adjudicação do imóvel, seria necessário reexaminar o conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta instância especial, a teor da Súmula 7/STJ. 5. Agravo interno não provido" (AgInt no REsp 1.537.919/RJ, Relator Ministro LÁZARO GUIMARÃES (Desembargador Convocado do TRF 5ª Região), Quarta Turma, julgado em 7/8/2018, DJe de 13/8/2018 - grifou-se).

Assim, não trazendo os recorrentes nenhum fundamento capaz de modificar a decisão agravada, ela segue mantida nos termos em que proferida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.694.360 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2017/0029095-6

Número de Origem:

00347665520118090006 201100008912 201190347660 3476655 347665520118090006

Sessão Virtual de 24/10/2023 a 30/10/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JEAN CARLOS RIBEIRO

RECORRENTE : CLARICE ACACIO MORELI RIBEIRO

ADVOGADOS : RONIVAN PEIXOTO DE MORAIS - GO017003

ILMA QUINTINO MARTINS E OUTRO(S) - GO020411

RECORRIDO : MAURICIO PEREIRA DA SILVA

ADVOGADO : PAULO JAIME FILHO - GO003626

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JEAN CARLOS RIBEIRO

AGRAVANTE : CLARICE ACACIO MORELI RIBEIRO

ADVOGADOS : RONIVAN PEIXOTO DE MORAIS - GO017003

ILMA QUINTINO MARTINS E OUTRO(S) - GO020411

AGRAVADO : MAURICIO PEREIRA DA SILVA

ADVOGADO : PAULO JAIME FILHO - GO003626

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 24/10/2023 a 30/10/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 31 de outubro de 2023