



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2201459 - RJ
(2022/0276810-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **MARCOS ANDRÉ DE CARVALHO CORREA**
ADVOGADOS : **MARCELO MORAES CRUZ - RJ063429**
: **PAULO ROBERTO TEIXEIRA - RJ004271D**
AGRAVADO : **HANS FRITZ DIETER HALL - ESPÓLIO**
REPR. POR : **RENE MENDES HALL - INVENTARIANTE**
ADVOGADO : **CHRISANI DA CRUZ MENDES CARVALHO - RJ005737**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMISSÃO NA POSSE. NULIDADE. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. REQUISITOS. OUTORGA. PODERES ESPECIAIS E EXPRESSOS. DESCRIÇÃO DO OBJETO. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, "*para realização de negócio jurídico que transcende a administração ordinária, tal qual a alienação de bens imóveis, exige-se a outorga de poderes especiais e expressos, com a respectiva descrição do objeto a ser negociado*" (REsp n. 262.777/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 5/2/2009, DJe de 26/2/2009).

II. Dispositivo

2. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2201459 - RJ
(2022/0276810-0)**

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **MARCOS ANDRÉ DE CARVALHO CORREA**
ADVOGADOS : **MARCELO MORAES CRUZ - RJ063429**
: **PAULO ROBERTO TEIXEIRA - RJ004271D**
AGRAVADO : **HANS FRITZ DIETER HALL - ESPÓLIO**
REPR. POR : **RENE MENDES HALL - INVENTARIANTE**
ADVOGADO : **CHRISANI DA CRUZ MENDES CARVALHO - RJ005737**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMISSÃO NA POSSE. NULIDADE. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. REQUISITOS. OUTORGA. PODERES ESPECIAIS E EXPRESSOS. DESCRIÇÃO DO OBJETO. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, "*para realização de negócio jurídico que transcende a administração ordinária, tal qual a alienação de bens imóveis, exige-se a outorga de poderes especiais e expressos, com a respectiva descrição do objeto a ser negociado*" (REsp n. 262.777/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 5/2/2009, DJe de 26/2/2009).

II. Dispositivo

2. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 1.516-1.526) interposto contra decisão desta relatoria que conheceu do agravo e deu parcial provimento ao recurso "para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para nova análise do recurso de apelação, nos termos da fundamentação" (fl. 1.477).

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 1.510-1.512).

Em suas razões, a parte agravante alega que "as decisões monocráticas, ora impugnadas, tanto aquela que proveu parcialmente o Recurso Especial (fls. 1469-1477) quanto a que negou provimento aos Embargos de Declaração subsequentes (fls. 1510-1512), padecem de patentes vícios de fundamentação, em clara dissonância com os preceitos dos arts. 489, §1.º, incs. II e IV, e 1.022, inc. II, ambos do CPC. [...]. Corroborando a insuficiência das decisões em questão, observa-se a violação direta ao artigo 489, §1.º, do CPC, manifesta em dois aspectos cruciais, a saber: a) Violação do art. 489, §1.º, inc. IV, do CPC, reside no não enfrentamento de argumentos essenciais apresentados nos Embargos de Declaração do agravante. Estes, incluindo a alegada inovação recursal, a supressão de instância e o juízo fático definitivo do TJRJ sobre a suficiência da procuração, eram capazes de infirmar a determinação de retorno dos autos. A rejeição desses pontos, contudo, baseou-se em justificativas genéricas, como a invocação da 'ordem pública', sem desconstituir as premissas jurídicas e processuais levantadas ou explicar a inobservância dos vícios procedimentais. b) A insuficiência das decisões agravadas, em clara violação ao art. 489, §1.º, do CPC, manifesta-se no não enfrentamento de argumentos essenciais (inciso IV) e no uso de conceitos jurídicos indeterminados sem a devida explicação (inciso II). Argumentos como a inovação recursal, a supressão de instância e o juízo definitivo do TJRJ sobre a suficiência da procuração, capazes de infirmar a remessa dos autos, foram sumariamente rejeitados com justificativas genéricas. Em especial, a qualificação da 'perfeita suficiência' da procuração como 'genérica', desacompanhada de uma explanação concreta de sua inadequação, negligenciou que o pronunciamento ordinário já pressupunha a análise dos requisitos legais, configurando uma fundamentação deficiente" (fls. 1.520-1.521).

Afirma que, "embora o Eminentíssimo Ministro Relator tenha afirmado, na decisão agravada, que o voto vencido do TJRJ garantiu o prequestionamento da matéria, o que é formalmente correto para a admissibilidade do Recurso Especial, tal argumento não resolve a questão da oportunidade e da forma da alegação pela parte na instância de origem. Em outras palavras, o fato de um dos julgadores ter suscitado a tese em voto vencido (e. g., em sede de apelação) não significa que a parte a quem a tese interessava a tenha arguido no momento processual adequado, especialmente na contestação, que é o marco para a delimitação da defesa e dos pontos controvertidos. [...]. Por outro lado, a alegação de que a validade do mandato é questão de ordem pública e, portanto, cognoscível de ofício, embora correta em tese, não autoriza a desconsideração da necessidade de que os fatos que a ensejam estejam minimamente delineados nos autos pelas partes, ao longo da instrução processual" (fl. 1.523).

Sustenta que "ao determinar que o TJRJ faça uma 'análise mais específica e detalhada' sobre a validade da procuração (especialmente sobre poderes especiais e descrição do objeto), o STJ está, na prática, desconsiderando e substituindo o juízo de mérito fático e jurídico já proferido pelo TJRJ, o que equivale a determinar um novo

exame de provas e interpretação do instrumento, matéria que é de exclusiva competência das instâncias ordinárias. Realmente, a determinação de reanálise de um documento (procuração) para verificar a presença de poderes especiais e explícitos, e descrição do objeto, necessariamente envolve o reexame do conteúdo do instrumento e de sua adequação fática ao negócio jurídico, esbarrando nos óbices das Súmulas 5 e 7 deste E. Superior Tribunal de Justiça" (fls. 1.524-1.525).

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

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 1.531-1.549), requerendo a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC e a majoração dos honorários advocatícios.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos das decisões agravadas, motivo pelo qual devem ser mantidas por seus próprios fundamentos (fls. 1.469-1.477 e 1.510-1.512):

Trata-se de agravo interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da ausência de violação a dispositivo legal e incidência da Súmula n. 7 do STJ (fls. 1.366-1.377).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fls. 1.123-1.124):

Apelação Cível. Ação de imissão de posse seguida de ação declaratória de nulidade de contrato de promessa de compra e venda. Alegada necessidade de procuração por instrumento público e incapacidade da outorgante, advinda de múltiplos problemas de saúde. Impugnação ao negócio jurídico que se funda outrossim em vícios de seu conteúdo, segundo fatos imprecisos lançados na ação anulatória e na resposta oferecida na imissão de posse, argumentos que somados definem o objeto litigioso. 1 - Particularmente no Código Civil de 16, não havia necessidade de instrumento público de procuração para a lavratura de escritura de promessa de compra e venda, qual reiteradamente afirmado pela jurisprudência do Supremo Tribunal Federal e do STJ. 2 - Inexistência de provas da incapacidade do cônjuge virago, que ao outorgar a procuração com amplos poderes concordou com a alienação de todo e qualquer bem integrante do patrimônio do casal. 3 - Impugnação ao conteúdo do negócio jurídico que não pode ser acolhida, seja porque algumas teses estaria fulminadas pela decadência (caso da simulação no Código anterior) seja porque não há datas, valores, taxa de juros ou expressa prova de empréstimo que pudesse caracterizar possível pacto comissório, em momento algum alegado na defesa do promitente vendedor ou na ação anulatória. 4- Sinais, ao contrário, de que hipoteca pendente sobre o imóvel foi paga logo em seguida à celebração do negócio jurídico, confirmando a versão dada pelo promitente comprador de que isto estava incluído no preço e se somou à parte em dinheiro, assim saldada para evitar penhoras trabalhistas decorrentes da crise

financeira pela qual passava a pequena sociedade controlada pelo promitente vendedor. 5- Recursos aos quais se nega provimento.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 1.181-1.192).

Nas razões do recurso especial (fls. 1.228-1.268), interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a parte recorrente alegou dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, *caput*, I e II, do CPC, pelos seguintes vícios (fls. 1.248-1.249):

As omissões mais graves são aquelas relacionadas à ausência de valoração de certas provas acostadas aos autos, como as mensagens trocadas por e-mail entre os envolvidos, cujo conteúdo comprova o pacto sucessório, e também aquelas referentes aos atos que se seguiram à escritura de compra e venda, praticados pelos Senhores Marcos André e Reinaldo, como a permuta entre ambos que culminou com a transferência da casa do Sr. Hans Dieter e da Sra. Renia ao Sr. Marcos André, em uma negociação no mínimo suspeita.

Essas omissões tornam-se evidentes com a leitura contrastada dos votos que compõem o acórdão (vencido – em que são examinadas as provas mencionadas – e vencedor – que as ignora por completo, rechaçando-se de forma inteiramente genérica ao rotulá-las meramente como “insuficientes”).

Há, ainda, contradição no acórdão recorrido, no que concerne ao voto vencedor. Isso porque, no voto, insinua-se haver carência de elementos que possibilitem uma melhor interpretação do que de fato se passou entre as partes e, não obstante, conclui-se não poder de modo algum se tratar de pacto comissório. Ora, se o Órgão Julgador considera insuficientes os elementos do processo, não deve julgar de pronto o mérito do recurso, mas sim determinar o retorno dos autos ao Juízo de piso para reabertura da fase instrutória. A contradição do voto vencedor no mínimo ratifica o cerceamento de defesa por indeferimento de produção de provas que havia sido apontado nas razões do recurso de apelação.

(ii) arts. 371 e 489, § 1º, II e IV, do CPC, por *"cerceamento de defesa por falta de apreciação de provas produzidas na ação de imissão e enfrentamento de todos os argumentos deduzidos no processo pelo finado HANS DIETER. [...] o voto vencedor deixou de apreciar provas imprescindíveis à conclusão do julgado, notadamente a correspondência eletrônica entre as partes e a sucessão de eventos fraudulentos realizada pelo Recorrido, questões sobre as quais o voto vencido discorreu amplamente"* (fl. 1.231);

(iii) arts. 145, III e IV, e 1.295, § 1º, do CC/1916 (661, § 1º, do CC/2002), por *"necessidade de procuração com poderes especiais, ou seja, com a identificação e descrição do imóvel objeto do negócio jurídico. [...] Divergência jurisprudencial entre o acórdão recorrido (voto colegiado vencedor) e o entendimento deste Superior Tribunal de Justiça – o voto colegiado vencedor considerou válida para a prática do ato (compra e venda) procuração outorgada por uma das proprietárias do imóvel, em que não foi especificado o bem objeto do negócio, mas tão somente menciona, genericamente, “todo e qualquer bem” dos cônjuges. O voto vencido acolheu o entendimento consagrado por esta Corte Superior, no sentido de que, conforme o artigo 1.295, § 1º, do CC/1916 (vigente à época), é necessária a identificação e descrição do imóvel de forma clara e específica"* (fl. 1.231); e

(iv) art. 765 do CC/1916, por *"simulação alegada em defesa para encobrir pacto comissório não reconhecida pelo voto vencedor. Violação do artigo*

765 do Código Civil de 1916 – voto vencedor que, a despeito dos elementos fáticos registrados na integralidade do acórdão, considerou que a promessa de compra e venda poderia ser, no máximo, um negócio fiduciário" (fl. 1.232).

No agravo (fls. 1.397-1.416), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 1.440-1.452).

É o relatório.

Decido.

Na origem, MARCOS ANDRÉ DE CARVALHO CORREA ajuizou ação de imissão de posse contra HANS FRITZ DIETER HALL, sob alegação de que, "*por escritura pública de permuta lavrada em 14 de janeiro de 2004, perante as notas do Tabelião do 2º Ofício de Notas da Comarca de Três Rios, lavrada às fls. 1841186 do livro 175, devidamente registrada no RGI da 1ª Circunscrição desta Comarca (matrícula no 366), o Suplicante tornou-se legítimo senhor e possuidor do imóvel constituído pela casa residencial de nº 242 da Av. Amaral Peixoto, bairro Quitandinha, 1º Distrito do Município de Petrópolis, e o domínio útil do respectivo terreno, compreendendo os lotes de nos 32 e 33 da Quadra 45, foreiro à Companhia Imobiliária de Petrópolis. Através do instrumento público supracitado foi transferido ao la Suplicante todo domínio, posse, direito e ação, sobre o imóvel em tela, absolutamente livre e desembaraçado de qualquer ônus judicial ou extrajudicial" (fl. 26).*

O Juízo de primeira instância julgou em conjunto as ações de imissão na posse, referente a esse recurso especial, e de declaração de nulidade e declarou a "*decadência do direito de contestar-se a validade da escritura de promessa de compra e venda, de modo a extinguir o processo nº 0005234-56.2005, com resolução do mérito, na forma do artigo 487, II, do NCP, revogando-se, ademais, a decisão que antecipou os efeitos da tutela. Julgo, por conseguinte, procedente o pedido veiculado no processo nº 0008951-13.2004, para determinar a imissão do autor Marcos André na posse do imóvel aqui referido" (fls. 822-823).*

Da deficiência na prestação jurisdicional

Passo à análise de cada um dos supostos vícios.

(i) omissão quanto às provas a respeito do pacto sucessório

A Corte estadual analisou expressamente a questão, afirmando que "*a tese de pacto comissório tampouco pode ser acolhida porque não há na contestação ou na inicial dados que explicitem a data de qualquer empréstimo, seus valores ou eventual taxa de juros. Ainda que a contestação na ação de imissão de posse fale em garantia, em versão oposta àquela dada pelo autor da anulatória, não há detalhes de datas ou cifras ou condições de pagamento, algo que nos permita estabelecer a diferença entre instrumentos lícitos, - como são a dação em pagamento ou o negócio fiduciário ou a venda pura e simples – dos ilícitos, corporificados na tese de pacto comissório. Alguns detalhes laterais, por outro lado, confirmam a tese de validade – diria melhor, seriedade – do negócio jurídico. Basta ver que desde sua celebração tem sido o IPTU anual pago por Reinaldo ou Marcos André, sem qualquer constrangimento ou preocupação de reembolso. Do mesmo modo, quando falecida Renia e aberto seu inventário, não houve qualquer referência ao imóvel aqui em tela, que era tido mesmo pela família como fora de seu patrimônio" (fl. 1.131).*

(ii) omissão quanto aos atos posteriores à escritura de compra e venda

Segundo a parte houve omissão relativo "*aos atos que se seguiram à escritura de compra e venda, praticados pelos Senhores Marcos André e Reinaldo, como a permuta entre ambos que culminou com a transferência da*

casa do Sr. Hans Dieter e da Sra. Renia ao Sr. Marcos André, em uma negociação no mínimo suspeita" (fls. 1.248-1.249).

A alegação ficou muito genérica, a parte sequer aponta quais seriam esses atos e em que consistiria a pertinência deles para o deslinde da controvérsia. Incide a Súmula n. 284/STF.

(iii) contradição

A parte sustenta "contradição no acórdão recorrido, no que concerne ao voto vencedor. Isso porque, no voto, insinua-se haver carência de elementos que possibilitem uma melhor interpretação do que de fato se passou entre as partes e, não obstante, conclui-se não poder de modo algum se tratar de pacto comissório. Ora, se o Órgão Julgador considera insuficientes os elementos do processo, não deve julgar de pronto o mérito do recurso, mas sim determinar o retorno dos autos ao Juízo de piso para reabertura da fase instrutória" (fl. 1.249).

Contudo, a contradição que dá ensejo a embargos de declaração é a interna, isto é, entre proposições do próprio julgado, e não entre o julgado e as razões da parte.

Do cerceamento de defesa

A parte sustenta que, "ao deixar de apreciar as provas mencionadas no voto vencido, limitando-se a considerá-las 'insuficientes' de modo genérico, sem maior digressão, o voto vencedor violou o artigo 371 do CPC/2015 e, com isso, infligiu ao Recorrente cerceamento de defesa, por reduzir o exercício de valoração das provas a um grupo de elementos esparsos e desconexos, inábeis para conferir ao julgador uma visão ampliada da sucessão de fatos que ocorreram anteriormente e no curso do processo. O voto vencido, ao contrário, ao examinar o conjunto fático-probatório como um todo, obteve êxito em compreender de forma muito mais segura o que entre as partes se passou, podendo obter conclusão firme acerca do pacto comissório, ao passo que, no voto vencedor, como transmitido em seu próprio conteúdo, a conclusão adotada se baseia em nada além de 'hipóteses' vislumbradas pelo Relator designado para a lavratura do acórdão" (fl. 1.252).

A parte não especifica qual prova gostaria que fosse apreciada e que teria sido omitida, e de que modo teria relevância para o deslinde da controvérsia. Apenas se insurge quanto ao voto vencedor que lhe foi desfavorável, requerendo a prevalência do voto vencido no acórdão proferido pelo TJRJ.

Limitando-se a parte recorrente a afirmar ofensa a dispositivo de lei sem, contudo, demonstrar a suposta violação ou a correta interpretação, há evidente deficiência na fundamentação, fazendo incidir a Súmula n. 284 do STF.

Do pacto comissório

Segundo constou no voto vencedor, "a tese de pacto comissório tampouco pode ser acolhida porque não há na contestação ou na inicial dados que explicitem a data de qualquer empréstimo, seus valores ou eventual taxa de juros. Ainda que a contestação na ação de imissão de posse fale em garantia, em versão oposta àquela dada pelo autor da anulatória, não há detalhes de datas ou cifras ou condições de pagamento, algo que nos permita estabelecer a diferença entre instrumentos lícitos, - como são a dação em pagamento ou o negócio fiduciário ou a venda pura e simples - dos ilícitos, corporificados na tese de pacto comissório. Alguns detalhes laterais, por outro lado, confirmam a tese de validade - diria melhor, seriedade - do negócio jurídico. Basta ver que desde sua celebração tem sido o IPTU anual pago por Reinaldo ou Marcos André, sem qualquer constrangimento ou preocupação de reembolso. Do mesmo modo, quando

falecida Renia e aberto seu inventário, não houve qualquer referência ao imóvel aqui em tela, que era tido mesmo pela família como fora de seu patrimônio" (fl. 1.131).

Rever a conclusão do acórdão, quanto à ausência de pacto comissório, demandaria reavaliação do contrato e incursão no campo fático-probatório, providências vedadas na via especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Da nulidade da procuração por ausência de poderes específicos

Nas razões de apelação, a parte recorrente alegou que *"a Procuração por Instrumento Particular, pelo seu **teor genérico, sem especificar o imóvel, sendo outorga de amplos poderes para administração de patrimônio, do modo como se deu, sem consentimento para qualquer substabelecimento da parte do Outorgante não tem o mesmo valor nem se iguala à necessidade do Instrumento Público para formalizar Escritura Pública, de onde se espera o zelo da fé pública de colocar às claras a concordância com a celebração do negócio jurídico. E esta concordância inexistiu da parte dos cônjuges Dieter Hall e Renia Mendes Hall" (fl. 865 - grifei). Sustentou ainda "a falta de pleno discernimento de sua mãe Renia ao outorgar os plenos poderes de administração do seu patrimônio a seu marido Hans Dieter Hall, conquanto **não especificando no documento qualquer autorização para a venda do seu imóvel residencial no Brasil**, muito menos pudesse haver o substabelecimento a um desconhecido dos mesmos e iguais poderes" (fl. 880 - grifei).***

No voto minoritário, proferido no acórdão de apelação, constou que houve ausência de poderes específicos e expressos na procuração (fls. 1.151-1.152):

Quanto à pretensão de nulidade da alienação da casa, por ausência de consentimento (outorga uxória) de Renia Mendes Hall a seu marido Hans Dieter Hall para representá-la nas escrituras de promessa e definitiva de compra e venda em virtude da procuração outorgada pela primeira não conter **poderes específicos e expressos**, em especial a descrição do imóvel com todas as suas especificações, superfície, confrontações, tanto do principal quanto dos acessórios, na forma do artigo 1295, §1º, do Código Civil de 1916, combinado com o artigo 145, II do mesmo diploma, que considerava nulo o ato que não revestisse a forma prescrita em lei, deve também ser acolhida.

Resta, com efeito, a análise do mandato outorgado por Renia, que traz o endereço de uma casa em testilha, mas não revela poderes especiais e expressos exigidos por lei, bem como a descrição detalhada do objeto negociado com suas respectivas divisas, superfície quadrada, limites e confrontações, benfeitorias e acessão principal descrita, detalhada, declarada com suas especificações.

Em consequência, ausentes estes poderes especiais, mesmo porque, como se denota dos autos, o bem era o único da família e está provado nos autos de que Renia não vendê-lo-ia, o dito instrumento procuratório não serviria para produzir a escritura de promessa de compra e venda e demais atos.

O próprio réu Reinaldo, em documento de sua lavra acostado, confessa que resolveu alienar o imóvel apenas após a morte daquela, conforme citação no primeiro tópico deste acórdão.

[...]

A sentença funda-se em acórdão do E. STJ para dar validade ao mandato como sendo por instrumento particular, mas sem apontar a qualidade dos poderes outorgados, com o que não se discorda,

entretanto, por certo ali se faz referência apenas à forma do instrumento, mas não a ausência de poderes expressos e especiais, como neste caso.

Assim, em virtude da ausência desses poderes específicos, a mera procuração com poderes genéricos demonstra a ausência de outorga uxória ou consentimento, porque a ausência daqueles poderes não permite a alienação de bens imóveis pelo marido.

Neste caso a outorga uxória deveria ter sido expressa e específica, não só porque se tratava da residência da família do casal, mas inclusive porque nos autos há prova de que Renia não permitiria a venda da casa simplesmente. Até mesmo o comprador Reinaldo atesta este fato pelo documento de sua lavra (fls.165/arq.183, 1º proc.), no qual afirma não ter vendido a casa porque ela o impediria, ainda que emocionalmente.

Ressalte-se que com "*a entrada em vigor do CPC/2015, estabelecendo em seu art. 941, § 3º, que 'o voto vencido será necessariamente declarado e considerado parte integrante do acórdão para todos os fins legais, inclusive de pré-questionamento', conferiu-lhe ampla eficácia, acarretando a superação do entendimento específico, vigente sob a égide do revogado CPC/1973 e sedimentado na Súmula 320 do STJ, segundo o qual 'a questão federal somente ventilada no voto vencido não atende ao requisito do prequestionamento'*" (AgInt nos EREsp n. 1.837.435/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 18/4/2024, DJe de 25/4/2024) .

Assim, o voto minoritário encontra-se em consonância com a jurisprudência dessa Corte Superior, segundo a qual "*para realização de negócio jurídico que transcende a administração ordinária, tal qual a alienação de bens imóveis, exige-se a outorga de poderes especiais e expressos, com a respectiva descrição do objeto a ser negociado*"(REsp n. 262.777/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 5/2/2009, DJe de 26/2/2009) . Confirmam-se:

RECURSO ESPECIAL. HOMOLOGAÇÃO EM ARROLAMENTO SUMÁRIO. AÇÃO DE NULIDADE DE PARTILHA. DECADÊNCIA. NÃO OCORRÊNCIA. PETIÇÃO DE ARROLAMENTO SUMÁRIO. ADVOGADO SEM PODERES ESPECÍFICOS. TRANSMISSÃO DE BENS DE PESSOA VIVA E EXCLUSÃO DA HERANÇA. NULIDADE RECONHECIDA. AUSÊNCIA DE CONSENTIMENTO EM RELAÇÃO À PARTILHA DOS BENS E À VERACIDADE DO DOCUMENTO PARTICULAR. SÚM 7/STJ. RENÚNCIA À HERANÇA. ATO SOLENE. INSTRUMENTO PÚBLICO OU TERMO JUDICIAL. (CC, ART. 1806).

[...]

3. O Código Civil estabelece que, para a realização de negócio jurídico que transcende a administração ordinária, tal qual a disposição de bens imóveis (alienação, doação, renúncia, transferência, dentre outros), faz-se necessária a outorga de poderes especiais e expressos (art. 661, § 1º), com a respectiva descrição do objeto a ser transferido/negociado (En. 183 das Jornadas de Direito Civil).

[...]

8. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.551.430/ES, relator para acórdão Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/9/2017, DJe de 16/11/2017.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. ARTS. 489, §

1º, E 1.022 DO CPC. VIOLAÇÃO. INEXISTÊNCIA. BEM IMÓVEL. GARANTIA FIDUCIÁRIA. MANDATO. PROCURAÇÃO. AUSÊNCIA DE ESPECIFICAÇÃO DO BEM. INEFICÁCIA. ARTS. 661 E 662 DO CPC. PRECEDENTES. COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N.º 211 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...]

2. A validade de ato de disposição de bens imóveis por meio de procuração requer a concessão de poderes especiais e explícitos, acompanhados da descrição detalhada do objeto a ser transferido, negociado ou dado em garantia.

3. A outorga de poderes de alienação de todos os bens do outorgante não supre o requisito de especialidade exigido por lei que prevê referência e determinação dos bens concretamente mencionados na procuração. Precedentes.

[...]

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.038.444/MT, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 10/6/2024, DJe de 12/6/2024.)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROCURAÇÃO. OUTORGA DE PODERES EXPRESSOS PARA ALIENAÇÃO DE TODOS OS BENS DO OUTORGANTE. NECESSIDADE DE OUTORGA DE PODERES ESPECIAIS.

[...]

4. Nos termos do art. 661, § 1º, do CC/02, para alienar, hipotecar, transigir, ou praticar quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária, depende a procuração de poderes especiais e expressos.

5. Os poderes expressos identificam, de forma explícita (não implícita ou tácita), exatamente qual o poder conferido (por exemplo, o poder de vender). Já os poderes serão especiais quando determinados, particularizados, individualizados os negócios para os quais se faz a outorga (por exemplo, o poder de vender tal ou qual imóvel).

6. No particular, de acordo com o delineamento fático feito pela instância de origem, embora expresso o mandato - quanto aos poderes de alienar os bens do outorgante - não se conferiu ao mandatário poderes especiais para alienar aquele determinado imóvel.

7. A outorga de poderes de alienação de todos os bens do outorgante não supre o requisito de especialidade exigido por lei que prevê referência e determinação dos bens concretamente mencionados na procuração.

8. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 1.836.584/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/2/2020, DJe de 13/2/2020.)

Como a questão relativa à ausência de poderes específicos apenas foi analisada e reconhecida no voto minoritário, MARCOS ANDRÉ DE CARVALHO CORREA não dispunha de interesse recursal para recorrer.

Por sua vez, nas contrarrazões do recurso especial, a parte recorrida afirmou que, *"ao contrário do alegado, a procuração em tela, outorgada por*

Renia, inserida no processo n.º 0005234-56.2005.8.19.0042, a f. 30, expressamente indica, logo no início, o imóvel: Casa residencial situada à Av. Amaral Peixoto, 242,- Bairro Quitandinha, na Cidade de Petrópolis, RJ. Registrado no Cartório 2.º Ofício de Registro de Imóveis da primeira Circunscrição da Comarca de Petrópolis RJ., dando ao marido, Sr. Hans Fritz Dieter Hall o seguintes poderes específicos: [...]. Destarte, longe do que foi alegado, não se trata de procuração genérica ou sem poderes específicos, haja vista que não somente é indicado o imóvel, mas também outorga ao mandatário, expressamente, poderes para vendê-lo, firmando todos os atos necessários neste propósito" (fls. 1.355-1.356).

Portanto, por se tratar de questão fática e em razão do óbice da Súmula n. 7 do STJ, é necessário o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que analise especificamente se foram observados os requisitos de validade para a disposição do bem imóvel por procuração, quais sejam: concessão de poderes especiais e explícitos, acompanhados de descrição do objeto negociado.

Ante o exposto, CONHEÇO do agravo e DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso especial para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para nova análise do recurso de apelação, nos termos da fundamentação.

Publique-se e intimem-se.

Trata-se de embargos de declaração (fls. 1.481-1.489) opostos à decisão desta relatoria que conheceu do agravo e deu parcial provimento ao recurso especial para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para nova análise do recurso de apelação (fls. 1.469-1.477).

A parte embargante sustenta que *"a decisão incorre em contradição e/ou omissão grave, ao desconsiderar que a questão da ausência de 'poderes especiais e explícitos, acompanhados de descrição do objeto negociado' na procuração, apenas foi suscitada em sede de apelação, haja vista que jamais fora arguida de forma específica pelo agravante na contestação da ação de imissão de posse. Daí por que tal questão não foi solucionada quando da prolação da sentença de primeira instância, pois o motivo nodal para anular a procuração, no seu aspecto formal, limitava-se ao fato de ter sido outorgada por instrumento particular" (fl. 1.483).*

Complementa que *"a determinação para que o Tribunal de origem reanalise agora a questão da 'ausência de poderes especiais e explícitos, acompanhados de descrição do objeto negociado' na procuração configuraria: a) Inovação Recursal: A matéria não foi objeto da contestação, tampouco foi delineada como ponto controvertido essencial nas instâncias ordinárias para justificar uma revisão em sede de Recurso Especial. Assim, o que não foi ventilado no momento oportuno (petição inicial e contestação) não pode ser introduzido em fases recursais avançadas, sob pena de tumulto processual. b) Supressão de Instância: Ao ordenar que o Tribunal a quo se debruce sobre um ponto que não foi suscitado adequadamente em primeira instância, a decisão embargada indiretamente promove uma supressão de instância, pois a matéria não foi regularmente submetida ao crivo do juiz singular; c) Violação ao Princípio da Estabilidade da Demanda (arts. 329, inc. I, contrario sensu, e 336 do CPC): O objeto da lide é fixado pelos limites da petição inicial e da contestação, não podendo ser alterado em estágio recursal avançado. Portanto, a decisão embargada, ao forçar a reanálise de um ponto que não integrava a contestação na fase de conhecimento, desvirtua o processo e a estabilidade da demanda, sendo cediço que a delimitação da lide é um dos pilares do devido processo legal e da segurança jurídica" (fls. 1.485-1.486).*

Aduz que *"a decisão embargada incorre em contradição, ou mesmo omissão, ao desconsiderar a expressa fundamentação do voto vencedor, o*

qual já se havia pronunciado categoricamente sobre a validade e suficiência da procuração, nos seguintes termos: 'procuração era, à luz do Código de 16, perfeitamente suficiente'. De tal modo, ao afirmar que a 'procuração era, à luz do Código de 16, perfeitamente suficiente', o voto vencedor, em sua essência, já realizou a análise da validade da procuração em todos os seus aspectos, inclusive quanto à habilitação do mandatário e, por consequência lógica, à adequação dos poderes nela contidos" (fl. 1.487).

Impugnação apresentada (fls. 1.493-1.504), com pedido de aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É o relatório.

Decido.

Os embargos de declaração somente são cabíveis quando houver, na sentença ou no acórdão, obscuridade, contradição, omissão ou erro material, consoante dispõe o art. 1.022 do CPC/2015.

Ademais, os embargos declaratórios, em regra, não permitem rejugamento da causa, como pretende a parte ora embargante, sendo certo que o efeito modificativo pretendido é possível apenas em casos excepcionais, uma vez comprovada a existência no julgado dos vícios mencionados, o que não se evidencia no caso em exame.

Quanto à alegação de inovação recursal, supressão de instância e violação à estabilidade da demanda, a questão relativa à ausência de poderes especiais na procuração foi suscitada e debatida em sede recursal ordinária, constando do voto vencido que integra o acórdão para todos os fins legais, inclusive de prequestionamento, nos termos do art. 941, § 3º, do CPC. Ademais, a validade do mandato para alienação imobiliária constitui questão de ordem pública, relacionada à higidez do negócio jurídico, e a determinação de retorno dos autos preserva a competência da instância ordinária para o exame de questão fático-probatória, não configurando supressão de instância.

No que se refere à alegada contradição decorrente da desconsideração da afirmação do voto vencedor sobre a "perfeita suficiência" da procuração, não assiste razão aos embargantes. A mencionada expressão foi proferida no contexto da discussão sobre a forma do instrumento procuratório — se particular ou público —, não traduzindo análise específica e fundamentada acerca da presença dos requisitos do art. 1.295, § 1º, do CC/1916, quais sejam: poderes especiais e expressos para o ato de alienação e descrição individualizada do bem. A afirmação genérica de suficiência não supre a ausência de fundamentação analítica sobre esses requisitos essenciais.

No mais, a contradição que dá ensejo a embargos de declaração é a interna, isto é, entre proposições do próprio julgado, e não entre o julgado e as razões da parte.

No caso, não se observa a apontada contradição.

O simples fato de a decisão recorrida ser contrária aos interesses da parte não configura nenhum dos vícios previstos no art. 1.022 do CPC/2015.

Assim, não se constata nenhuma das hipóteses de cabimento dos embargos declaratórios.

Em face do exposto, REJEITO os embargos de declaração.

Indefiro o pedido da parte embargada, de aplicação da multa, porque não evidenciada, até o momento, conduta maliciosa ou temerária a justificar tal sanção.

Publique-se e intimem-se.

Relembre-se, por oportuno, que esta Corte Superior, no Tema n. 1.306/STJ, estabeleceu tese jurídica vinculante no sentido de que *"o § 3º do artigo 1.021, do CPC não impede a reprodução dos fundamentos da decisão agravada como razões de decidir pela negativa de provimento de agravo interno quando a parte deixa de apresentar argumento novo para ser apreciado pelo colegiado"*.

Não prospera a alegação de violação dos arts. 489, § 1º, II e IV, e 1.022, II, do CPC.

Os embargos de declaração constituem via adequada para a correção de obscuridade, contradição, omissão ou erro material, nos estritos termos do art. 1.022 do CPC. A contradição que autoriza seu acolhimento é a *interna* ao julgado, vale dizer, a que se manifesta entre proposições do próprio julgamento – e não a divergência entre o pronunciamento judicial e as razões da parte, que revela, a rigor, mero inconformismo com o resultado.

A decisão que rejeitou os embargos de declaração apreciou, de forma expressa e fundamentada, cada um dos pontos suscitados pelo ora agravante: (i) afastou a alegação de inovação recursal e supressão de instância, com fundamento no prequestionamento da matéria pelo voto vencido do TJRJ (art. 941, § 3º, do CPC) e na natureza de ordem pública da questão relativa à validade do mandato para alienação de bens imóveis; e (ii) esclareceu que a expressão "perfeita suficiência", constante do voto vencedor do Tribunal de origem, foi proferida no contexto específico da discussão acerca da forma do instrumento procuratório – se particular ou público –, não constituindo análise específica dos requisitos de especialidade exigidos pelo art. 1.295, § 1º, do CC/1916.

A discordância do agravante quanto ao teor das decisões combatidas não configura nenhum dos vícios do art. 1.022 do CPC, porquanto o simples fato de a decisão recorrida ser contrária a seus interesses não abre margem para o uso dos aclaratórios como instrumento de rejugamento da causa. A pretensão do agravante, nesse ponto, consiste precisamente em rediscutir o mérito, o que extravasa a finalidade dos embargos de declaração.

O art. 941, § 3º, do CPC estabelece que *"o voto vencido será necessariamente declarado e considerado parte integrante do acórdão para todos os fins legais, inclusive de pré-questionamento"*. Nessa linha, esta Corte Superior consolidou o entendimento de que, após a entrada em vigor do CPC/2015, o voto vencido integra o acórdão para todos os fins, inclusive para fins de prequestionamento, independentemente de embargos de declaração. Como consignado na decisão agravada, a questão relativa à ausência de poderes especiais na procuração foi expressamente debatida no voto vencido que integra o acórdão do TJRJ, o que é suficiente para satisfazer o requisito do prequestionamento.

A questão relativa à validade do mandato para a prática de atos que exorbitam a administração ordinária – notadamente a alienação de bens imóveis – é de ordem pública, por dizer respeito à validade do próprio negócio jurídico.

O art. 1.295, § 1º, do CC/1916 – aplicável à época dos fatos – estabelecia expressamente que a procuração destinada à alienação de bens imóveis deveria conter poderes especiais e expressos, com a individualização do objeto. Exigência de similar conteúdo foi reproduzida no art. 661, § 1º, do CC/2002, evidenciando a consistência histórica do regramento. Esta Corte Superior tem reafirmado, em numerosos precedentes, que a outorga de poderes genéricos de administração do patrimônio não supre o requisito de especialidade, sendo necessária a menção individualizada do bem a ser alienado.

O caráter de ordem pública da matéria tem consequência direta para o exame da alegação de inovação recursal: tratando-se de vício cognoscível de ofício, sua arguição não está sujeita à preclusão e independe de ter sido articulada expressamente na contestação como fundamento autônomo. O alegado descumprimento dos arts. 329, I, e 336 do CPC não se sustenta, pois esses dispositivos disciplinam a estabilidade da demanda – o objeto litigioso delimitado pela causa de pedir e pelo pedido –, e não o regime de cognoscibilidade das questões de ordem pública, que constituem categoria dogmática autônoma.

O argumento de inovação recursal não subsiste sob nenhum aspecto. Primeiramente, a tese sobre a ausência de poderes especiais e da descrição do objeto na procuração foi suscitada no recurso de apelação interposto pelo Espólio – conforme se extrai das razões recursais transcritas na decisão de fls. 1.469-1.477 –, tendo sido expressamente acolhida no voto vencido do TJRJ, que a examinou minuciosamente. Logo, não foi proposta questão nova em sede de recurso especial.

Em segundo lugar, a validade do mandato para alienação imobiliária é matéria de ordem pública, sua cognição pelo órgão julgador não depende, como assentado, de ter sido articulada na contestação. A parte que em grau de recurso denuncia um vício de ordem pública que compromete a validade do negócio jurídico objeto da controvérsia não pratica inovação.

Quanto à supressão de instância, a alegação inverte a lógica da determinação de retorno. Ao determinar o retorno dos autos ao TJRJ para que a Corte fluminense realize a análise específica dos requisitos de validade do mandato, esta Relatoria preservou – e não suprimiu – a competência das instâncias originárias para o exame fático. A supressão de instância ocorreria na hipótese inversa: se o STJ, ultrapassando seus limites de cognição, tivesse ele mesmo examinado o conteúdo da procuração e proclamado sua invalidade.

As Súmulas n. 5 e 7 do STJ vedam, respectivamente, a interpretação de cláusula contratual e o reexame de prova na instância especial. O fundamento das decisões agravadas não contraria nenhum desses enunciados.

Ocorre entretanto que as próprias partes divergem sobre o conteúdo da procuração. Enquanto o Espólio sustenta que o instrumento carece de poderes especiais e de descrição individualizada do imóvel, o agravante afirma que a procuração indica expressamente o imóvel e outorga poderes específicos para vendê-lo. Essa controvérsia fática – relativa ao teor concreto do instrumento – é que justifica, precisamente, o retorno dos autos ao TJRJ para que a Corte fluminense, com acesso direto ao acervo probatório, faça o exame específico dos requisitos legais. Ao assim determinar, esta Relatoria não incorreu em reavaliação fático-probatória; pelo contrário, absteve-se de fazê-la, devolvendo-a à instância competente.

O agravante sustenta que o voto vencedor do TJRJ – ao declarar que a procuração era, "*à luz do Código de 16, perfeitamente suficiente*" – teria exaurido o exame de validade do instrumento em todos os seus aspectos. O argumento não convence.

A leitura integral do acórdão do TJRJ revela que o debate travado no voto vencedor centrou-se na questão da forma da procuração – se era admissível o instrumento particular para a outorga de poderes de representação em escritura de promessa de compra e venda, ou se havia exigência de instrumento público.

A questão da *forma* do instrumento é, contudo, logicamente distinta da questão do conteúdo do mandato. Uma procuração pode ser formalmente válida – lavrada por instrumento particular, como admitido – e ainda assim carecer dos poderes especiais exigidos para a prática do ato de alienação. São requisitos cumulativos, e não alternativos: (a) forma adequada; e (b) poderes especiais com descrição do objeto. O voto vencedor examinou apenas o primeiro; o voto vencido examinou especificamente o segundo, concluindo por sua ausência. A expressão "perfeitamente suficiente" foi, portanto, empregada em relação à forma – não como afirmação genérica de validade plena do instrumento sob todos os aspectos jurídicos relevantes.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao agravo interno.

Deixo de aplicar a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC, uma vez que a parte agravante apenas exerceu seu direito de petição, o que não constitui ato protelatório, a ensejar a sanção processual prevista no referido dispositivo.

Nos termos da jurisprudência desta Corte, não haverá a majoração de honorários advocatícios prevista no art. 85, § 11, do CPC no julgamento de agravo interno e de embargos de declaração.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.201.459 / RJ

Número Registro: 2022/0276810-0

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00052345620058190042 00089511320048190042 089511320040042 20040420089787 202224507351
52345620058190042 89511320040042 89511320048190042

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HANS FRITZ DIETER HALL - ESPÓLIO

REPR. POR : RENE MENDES HALL - INVENTARIANTE

ADVOGADO : CHRISANI DA CRUZ MENDES CARVALHO - RJ005737

AGRAVADO : MARCOS ANDRÉ DE CARVALHO CORREA

ADVOGADOS : MARCELO MORAES CRUZ - RJ063429

PAULO ROBERTO TEIXEIRA - RJ004271D

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARCOS ANDRÉ DE CARVALHO CORREA

ADVOGADOS : MARCELO MORAES CRUZ - RJ063429

PAULO ROBERTO TEIXEIRA - RJ004271D

AGRAVADO : HANS FRITZ DIETER HALL - ESPÓLIO

REPR. POR : RENE MENDES HALL - INVENTARIANTE

ADVOGADO : CHRISANI DA CRUZ MENDES CARVALHO - RJ005737

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026