



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2482762 - GO (2023/0380813-8)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : JOSE DO CARMO DE REZENDE
ADVOGADO : CARLOS DIOGO DOS SANTOS - GO025855
AGRAVADO : DELICIA ROSA DE SOUZA
ADVOGADOS : LAIS GABRIELLY DANTAS BRUNES - GO059017
FELIX RENAN FERREIRA TELES - GO034859

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. MATÉRIA SUSCITADA APENAS EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. ART. 1.022 DO CPC. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. NÃO CONHECIMENTO. SÚMULA Nº 284/STF. ILEGITIMIDADE DA PARTE PARA O AJUIZAMENTO DA DEMANDA. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. PROCURAÇÃO DE PLENOS PODRES. REALIZAÇÃO DE NEGÓCIOS. VALIDADE RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REEXAME. INVIÁVEL. SÚMULA Nº 7/STJ. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO DA PROCURAÇÃO. NECESSIDADE. TESE NÃO CONHECIDA. CONTRADIÇÃO DAS RAZÕES RECURSAIS. SÚMULA Nº 284/STF. REEXAME DO CONTEÚDO DO INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO. INVIABILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. PRESUNÇÃO DE PAGAMENTO DA PRIMEIRA PARCELA DA OBRIGAÇÃO. ART. 332 DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO. AUSÊNCIA DE COMANDO NORMATIVO. SÚMULA Nº 284/STF. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA Nº 7/STJ. BENFEITORIAS REALIZADAS NO IMÓVEL. RESSARCIMENTO. QUESTÃO NÃO EXAMINADA NA ORIGEM. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INOVAÇÃO RECURSAL. SÚMULA Nº 211/STJ. PARCELA DO PAGAMENTO EFETUADA POR MEIO DE CARTA DE CONSÓRCIO CONTEMPLADA, SEM A NECESSIDADE DE QUITAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. OFENSA DO ART. 884 DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE COMANDO NORMATIVO. SÚMULA Nº 284/STF. PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. INSURGÊNCIA. SEM INDICAÇÃO DE ARTIGO VIOLADO. SÚMULA Nº 284/STF.

1. As teses recursais suscitadas somente em embargos de declaração tratam-se de indevida inovação recursal.
2. A indicação de violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de forma genérica, sem apontamento específico dos vícios do julgado impugnado, caracteriza-se como peça recursal deficiente, fazendo incidir ao caso o óbice da Súmula n 284/STF.
3. A ilegitimidade ativa da recorrida, decorrente do ajuizamento da ação por meio de procuração que teria perdido sua validade devido à incapacidade da outorgante, não foi examinada na instância ordinária pelo viés pretendido pelo recorrente, a despeito da oposição dos embargos de declaração. Incidência da Súmula nº 211/STJ.
4. As questões de ordem pública, embora passíveis de conhecimento de ofício nas instâncias ordinárias, não prescindem, no estreito âmbito do recurso especial, do requisito do prequestionamento.
5. Ademais, o revolvimento da matéria exigiria deste Superior Tribunal de Justiça o reconhecimento de que, à época do ajuizamento da demanda, a outorgante estaria mentalmente incapacitada, o que não é viável nesta instância, nos termos da Súmula nº 7/STJ.

6. A alegação de violação ao art. 661, § 1º, do Código de Processo Civil, em que o recorrente defende a nulidade da procuração porque ausente a especificação do imóvel objeto da alienação, é impertinente. A compra e venda que se pretende rescindir foi negociada pessoalmente pela recorrida, proprietária do imóvel.

7. Além disso, a tese destoa dos argumentos do próprio recorrente acerca da ilegitimidade ativa para o ajuizamento da ação. Incidência do óbice da Súmula nº 284/STF.

8. A presunção de pagamento da primeira parcela do negócio, tendo em vista que a credora recebeu a última parcela, não foi examinada pelo tribunal de origem, a despeito da oposição dos embargos de declaração. Incidência da Súmula nº 211/STJ.

9. O art. 332 do Código Civil não tem comando normativo suficiente para amparar a tese de que restou comprovado nos autos o pagamento da primeira parcela da obrigada. Súmula nº 284/STF.

10. Ademais, a reforma do acórdão recorrido que reconheceu a ausência de comprovação do pagamento da referida parcela demandaria nova análise da prova dos autos, inviável nesta Corte Superior. Súmula nº 7/STJ.

11. Ausente o prequestionamento da questão relativa ao enriquecimento sem causa da parte recorrida oriundo da falta de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas no imóvel. Súmula nº 211/STJ. A questão foi apresentada somente nos embargos de declaração opostos na origem, caracterizando-se como indevida inovação recursal.

12. O debate acerca da necessidade ou não de quitação da carta de consórcio não foi tratado no aresto estadual. Súmula nº 211/STJ.

13. O art. 884 do Código Civil não tem comando normativo apto a amparar a tese de que as partes pactuaram que parte do pagamento da obrigação seria por meio da carta de crédito contemplada, sem a necessidade de quitação, o que caracteriza deficiência de fundamentação do apelo nobre. Incidência da Súmula nº 284/STF.

14. Considera-se deficiente de fundamentação o recurso especial que não indica os dispositivos legais supostamente violados pelo acórdão recorrido, circunstância que atrai a incidência, por analogia, da Súmula nº 284/STF.

15. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nesta extensão, negar-lhe provimento.

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 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 19 de abril de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2482762 - GO (2023/0380813-8)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : JOSE DO CARMO DE REZENDE
ADVOGADO : CARLOS DIOGO DOS SANTOS - GO025855
AGRAVADO : DELICIA ROSA DE SOUZA
ADVOGADOS : LAIS GABRIELLY DANTAS BRUNES - GO059017
FELIX RENAN FERREIRA TELES - GO034859

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. MATÉRIA SUSCITADA APENAS EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. ART. 1.022 DO CPC. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. NÃO CONHECIMENTO. SÚMULA Nº 284/STF. ILEGITIMIDADE DA PARTE PARA O AJUIZAMENTO DA DEMANDA. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. PROCURAÇÃO DE PLENOS PODRES. REALIZAÇÃO DE NEGÓCIOS. VALIDADE RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REEXAME. INVIÁVEL. SÚMULA Nº 7/STJ. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO DA PROCURAÇÃO. NECESSIDADE. TESE NÃO CONHECIDA. CONTRADIÇÃO DAS RAZÕES RECURSAIS. SÚMULA Nº 284/STF. REEXAME DO CONTEÚDO DO INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO. INVIABILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. PRESUNÇÃO DE PAGAMENTO DA PRIMEIRA PARCELA DA OBRIGAÇÃO. ART. 332 DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO. AUSÊNCIA DE COMANDO NORMATIVO. SÚMULA Nº 284/STF. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA Nº 7/STJ. BENFEITORIAS REALIZADAS NO IMÓVEL. RESSARCIMENTO. QUESTÃO NÃO EXAMINADA NA ORIGEM. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INOVAÇÃO RECURSAL. SÚMULA Nº 211/STJ. PARCELA DO PAGAMENTO EFETUADA POR MEIO DE CARTA DE CONSÓRCIO CONTEMPLADA, SEM A NECESSIDADE DE QUITAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. OFENSA DO ART. 884 DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE COMANDO NORMATIVO. SÚMULA Nº 284/STF. PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. INSURGÊNCIA. SEM INDICAÇÃO DE ARTIGO VIOLADO. SÚMULA Nº 284/STF.

1. As teses recursais suscitadas somente em embargos de declaração tratam-se de indevida inovação recursal.
2. A indicação de violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de forma genérica, sem apontamento específico dos vícios do julgado impugnado, caracteriza-se como peça recursal deficiente, fazendo incidir ao caso o óbice da Súmula n 284/STF.
3. A ilegitimidade ativa da recorrida, decorrente do ajuizamento da ação por meio de procuração que teria perdido sua validade devido à incapacidade da outorgante, não foi examinada na instância ordinária pelo viés pretendido pelo recorrente, a despeito da oposição dos embargos de declaração. Incidência da Súmula nº 211/STJ.
4. As questões de ordem pública, embora passíveis de conhecimento de ofício nas instâncias ordinárias, não prescindem, no estreito âmbito do recurso especial, do requisito do prequestionamento.
5. Ademais, o revolvimento da matéria exigiria deste Superior Tribunal de Justiça o reconhecimento de que, à época do ajuizamento da demanda, a outorgante estaria mentalmente incapacitada, o que não é viável nesta instância, nos termos da Súmula nº 7/STJ.
6. A alegação de violação ao art. 661, § 1º, do Código de Processo Civil, em que o recorrente defende a nulidade da procuração porque ausente a especificação do imóvel objeto da alienação, é impertinente. A compra e venda que se pretende rescindir foi negociada pessoalmente pela recorrida, proprietária do imóvel.
7. Além disso, a tese destoa dos argumentos do próprio recorrente acerca da ilegitimidade ativa para o ajuizamento da ação. Incidência do óbice da Súmula nº 284/STF.

8. A presunção de pagamento da primeira parcela do negócio, tendo em vista que a credora recebeu a última parcela, não foi examinada pelo tribunal de origem, a despeito da oposição dos embargos de declaração. Incidência da Súmula nº 211/STJ.
9. O art. 332 do Código Civil não tem comando normativo suficiente para amparar a tese de que restou comprovado nos autos o pagamento da primeira parcela da obrigada. Súmula nº 284/STF.
10. Ademais, a reforma do acórdão recorrido que reconheceu a ausência de comprovação do pagamento da referida parcela demandaria nova análise da prova dos autos, inviável nesta Corte Superior. Súmula nº 7/STJ.
11. Ausente o prequestionamento da questão relativa ao enriquecimento sem causa da parte recorrida oriundo da falta de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas no imóvel. Súmula nº 211/STJ. A questão foi apresentada somente nos embargos de declaração opostos na origem, caracterizando-se como indevida inovação recursal.
12. O debate acerca da necessidade ou não de quitação da carta de consórcio não foi tratado no aresto estadual. Súmula nº 211/STJ.
13. O art. 884 do Código Civil não tem comando normativo apto a amparar a tese de que as partes pactuaram que parte do pagamento da obrigação seria por meio da carta de crédito contemplada, sem a necessidade de quitação, o que caracteriza deficiência de fundamentação do apelo nobre. Incidência da Súmula nº 284/STF.
14. Considera-se deficiente de fundamentação o recurso especial que não indica os dispositivos legais supostamente violados pelo acórdão recorrido, circunstância que atrai a incidência, por analogia, da Súmula nº 284/STF.
15. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nesta extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por JOSÉ DO CARMO REZENDE contra a decisão que inadmitiu seu recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no artigo 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, impugna acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE CONTRATO VERBAL C/C RESOLUÇÃO POR INADIMPLÊNCIA E REPARAÇÃO DE DANO. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE RECURSAL OBSERVADO. NULIDADE DA PROCURAÇÃO OUTORGADA PELA AUTORA, PARA SUA FILHA. MATÉRIA ARGUIDA SOMENTE NESTA INSTÂNCIA RECURSAL PELOS NETOS E HERDEIROS DA AUTORA. POSSIBILIDADE. PRIMEIRA OPORTUNIDADE DE FALAR NOS AUTOS. PRELIMINAR NÃO ACOLHIDA. NEGÓCIOS FIRMADOS ADEQUADAMENTE. PROCURAÇÃO COM PODERES PARA TANTO. INADIMPLETAMENTO DO CONTRATO DEMONSTRADO. RESOLUÇÃO AUTORIZADA, COM FIXAÇÃO DE ALUGUÉIS PELO USO DA PROPRIEDADE. HONORÁRIOS RECURSAIS MAJORADOS. SENTENÇA MANTIDA.

1. Ao contrário do sustentado pela apelada em sede de contrarrazões, o recurso atacou os fundamentos invocados na sentença fustigada, não havendo falar-se em ofensa ao princípio da dialeticidade.

2. Consoante entendimento esposado pelo Superior Tribunal de Justiça - STJ, a alegação de nulidade por suposta irregularidade de representação deve ser suscitada pela parte interessada na primeira oportunidade que tenha para se manifestar nos autos, sob pena de preclusão.

3. No caso dos autos, constata-se que os netos e herdeiros da autora da ação somente compareceram em juízo após seu falecimento, que se deu após a prolação da sentença e interposição do recurso, razão pela qual o conhecimento da tese de nulidade da procuração outorgada pela autora, para sua filha, é medida que se impõe.

4. O artigo 661 do Código Civil estabelece que o mandato em termos gerais só confere poderes de administração, ao passo que para alienar, hipotecar, transigir, ou praticar outros quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária, depende a procuração de poderes especiais e expressos.

5. Como a procuração outorgada pela autora à sua filha, detém poderes para realizar negócios, inclusive de compra, venda, outorga de cessão de negócios, dentre outros, esta cumpre o contido no artigo 661 do Código Civil.

6. Evidenciado nos autos o inadimplemento do comprador, a resolução do contrato é medida que se impõe (artigo 475 do Código Civil), em razão de que esta (resolução) é própria dos contratos bilaterais, a qual consiste basicamente na extinção do contrato pelo inadimplemento definitivo do devedor, constituindo direito formativo extintivo, pois ocasiona, com o seu exercício, a desconstituição da relação obrigacional e a liberação do credor e do devedor de suas obrigações (eficácia liberatória).

7. Consoante jurisprudência da Superior Corte de Justiça, o desfazimento do negócio de compra e venda de imóvel determina a devolução do valor pago pela propriedade e o pagamento de aluguéis pelo período de ocupação da propriedade objeto do contrato rescindido.

8. Majora-se os honorários recursais nos termos do § 11, do artigo 85 do CPC.

9. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO." (e-STJ fls. 786-787)

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 821-823 e 832-840).

Nas razões do recurso especial, o recorrente aponta violação dos seguintes dispositivos legais e respectivas teses:

(i) Art. 1.022, I e II, do Código de Processo Civil, aduzindo que a matéria debatida no apelo nobre foi devidamente prequestionada (e-STJ fl. 850).

Por outro lado, às fl. 863 e-STJ, aponta omissão do tribunal de origem que, segundo sustenta, não decidiu acerca do enriquecimento ilícito da parte autora, ora recorrida, que ocorrerá caso o recorrente não seja ressarcido pelos investimentos realizados no imóvel.

(ii) Arts. 17 e 485, IV, § 3º, do Código de Processo Civil e 682, III, do Código Civil, argumentando, em síntese, acerca da ilegitimidade ativa da parte autora da demanda, pois a procuração utilizada para o ajuizamento da ação teria perdido sua validade devido à incapacidade da outorgante, Delícia Rosa de Souza, acometida de Alzheimer.

Assevera que:

"embora a doença [possa] levar anos para o estágio mais avançado como diz o Acórdão, as datas seguintes devem ser valoradas: em 2012 ocasião da outorga, 'poderia' estar em condições mentais a outorgante, o que seguramente não estava em 2015, ocasião do ajuizamento da ação. Ademais, ainda, que paira incerteza, essa incerteza não pode ser utilizada para prejudicar o recorrente, até porque a incapacidade foi alegada pelos próprios sucessores da outorgante e aceita pelo recorrente." (e-STJ fl. 860)

Aduz que costumava arrendar terras com a Sra. Delícia, mas que *"essa situação ocorreu quando a mesma demonstrava capacidade para gerir seus negócios, porém desde início de 2015 não foi mais possível, em razão das condições físicas que aparentava"* (e-STJ fl. 860), conforme ficou demonstrado na audiência de instrução e julgamento, em que *"o estado de demência da outorgante era notório"* (e-STJ fl. 861).

Alega, assim, que:

"na data da compra e venda entre a Dona Delícia (falecida) e o recorrente José do Carmo [julho de 2014] não se via demência alguma, já na data do ajuizamento e principalmente na audiência de instrução e julgamento, o estado de demência da outorgante era notório." (e-STJ fl. 861).

Sustenta que a legitimidade *ad causam* é um requisito de admissibilidade subjetivo e que, no caso, a procuradora da autora, sua filha Luzia Mônica, não possuía legitimidade por ocasião do ajuizamento da ação, em 2 de maio de 2015, pois nos termos do art. 682, III, do Código Civil, deu-se a cessação do mandato em razão da incapacidade mental da outorgante.

Defende que a questão pode ser examinada de ofício, em qualquer grau de jurisdição, nos termos do art. 485, IV, § 3º, do CPC, não se tratando de inovação recursal.

(iii) Art. 661, § 1º, do Código Civil, afirmando que a procuração outorgada por Delícia Rosa de Souza à sua filha, Luzia Mônica da Consolação Paulino Mendes, não especificava o objeto da alienação, conforme determina a referida norma. Alega que o acórdão recorrido, todavia, não viu motivos para se acolher a nulidade do instrumento, contrariando o dispositivo legal em comento (fl. 683 e 868 e-STJ).

(iv) Art. 322 do Código Civil, insurgindo-se contra a decisão do tribunal de origem no sentido de que a primeira parcela do contrato de compra e venda não foi paga.

Aduz que o pagamento da primeira parcela, no valor de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), foi feito à vista em decorrência de créditos que o recorrente tinha com a recorrida antes da celebração do negócio em debate.

Lembra que a procuradora da recorrida, em seu depoimento nos autos, reconheceu taxativamente que as parcelas pendentes eram a de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), que o recorrente defende ser a última parcela, e o consórcio imobiliário no valor de R\$ 172.000,00 (cento e setenta e dois mil reais).

Sustenta, portanto, que o aresto estadual equivocou-se na análise da prova dos autos, ao considerar que a primeira parcela não havia sido quitada, quando a própria parte recorrida não apontou o inadimplemento dessa quantia.

Defende, por fim, a presunção de pagamento da referida parcela em razão do recebimento das parcelas posteriores, afirmando que:

"é inequívoco o pagamento da primeira parcela, caso contrário a parte autora teria reclamado, bem como não teria recebido parcelas subsequentes sem que a primeira estivesse quitada. Corrobora nesse sentido o próprio depoimento em audiência da filha e procuradora que disse que era outra parcela que não havia sido paga. Ademais, tratar a questão como mero esquecimento e engano por parte da depoente, como pretendeu o Acórdão, é desconsiderar ou banalizar provas dos autos." (e-STJ fl. 873)

(v) Art. 884 do Código Civil, argumentando, inicialmente, que tanto a sentença quanto o acórdão foram omissos em relação às benfeitorias realizadas no imóvel objeto da avença (quatro alqueires de terra).

Alega que a recorrida se beneficiou das melhorias feitas pelo recorrente, o que configura enriquecimento sem causa, uma vez que ele corre o risco de não ser ressarcido adequadamente por esses investimentos (e-STJ fls. 863).

Mais para frente em sua peça recursal (e-STJ fls. 873-875), sustenta que a carta de consórcio no valor de R\$ 172.000,00 (cento e setenta e dois mil reais), utilizada como parte do pagamento, deveria ser apenas contemplada, de acordo com o que foi combinado entre as partes, e não quitada, como exigiu o acórdão estadual.

Assevera, assim, que a sentença e o acórdão entenderam equivocadamente que a carta deveria estar quitada, o que não foi pactuado entre as partes.

Aduz que a referida carta de consórcio sempre esteve à disposição da recorrida e que a quitação ocorreria à medida que as prestações fossem vencendo.

Deduz que:

"instituir inadimplência inexistente para amparar a rescisão contratual é uma agressão aos direitos do recorrente e como consequência o enriquecimento ilícito da parte recorrida. Deste modo, em respeito as normas contratuais, pacta sunt servanda, e vedando o enriquecimento ilícito, deve este sodalício reconhecer que não houve inadimplemento contratual, sendo que o consórcio para aquisição do imóvel sempre esteve em dia e à disposição dos recorridos. Hoje sim quitado." (e-STJ fl. 875)

(vi) Por fim, argumenta que o reconhecimento da ilegitimidade ativa e/ou o adimplemento dos pagamento avençados tem como consequência a validação do negócio de compra e venda do imóvel ora em debate, caracterizando a propriedade do recorrente sobre o bem e, em razão disso, não há que se falar em aluguéis.

Contrarrrazões apresentadas às fls. 880-888 e 893-897 e-STJ.

O recurso especial foi inadmitido da origem, daí o presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

(i) Não se vislumbra a apontada violação do art 1.022, I e II, do CPC.

Relativamente à ausência de exame acerca do enriquecimento ilícito da parte autora caso não seja determinado o ressarcimento pelos investimentos realizados no imóvel, em afronta ao art. 884 do Código Civil, verifica-se que a referida tese não foi devolvida ao tribunal estadual em grau de apelação, pois o recorrente deixou de suscitá-la naquela oportunidade.

Assim, trata-se de inovação recursal, apresentada somente nos embargos de declaração (e-STJ fls. 806-807), motivo que justifica eventual silêncio do aresto impugnado.

Com efeito, não há falar em prestação jurisdicional lacunosa ou deficitária apenas pelo fato de o acórdão recorrido não ter decidido de acordo com os interesses da parte recorrente que, quando da oposição dos embargos de declaração, pretendeu, em verdade, a análise de matéria nova, estranha aos temas até então debatidos na lide e levados à apreciação no recurso de apelação.

Nesse sentido:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. MATÉRIA NÃO SUSCITADA NA APELAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL SUFICIENTE. RECURSO EXTRAORDINÁRIO. INTERPOSIÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 126/STJ. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. REVISÃO. REEXAME DE FATOS E DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Não qualifica ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 a omissão do Tribunal local sobre matéria que não foi suscitada nas razões da apelação.

1.1. A agravante não deduziu, em sua apelação, qualquer argumento sobre um suposto bis in idem, a pretexto de que a condenação imposta nesta demanda reproduziria provimento indenizatório outorgado aos agravados em ação precedente.

1.2. Não se trata, ademais, da cogitada violação de coisa julgada, visto que o próprio agravante reconhece e afirma que a indenização antes deferida aos agravados refere a fato danoso distinto, praticado em outra demanda.

(...)

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.058.683/PI, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 14/10/2024, DJe de 16/10/2024 - grifei)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CONTRATO C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA, DE PLANO, NÃO CONHECER DO APELO NOBRE. INSURGÊNCIA DA PARTE AUTORA.

1. Não há que se falar em omissão, nos termos do art. 1.022 do CPC, em relação à tese que representa nítida inovação recursal, porquanto não suscitada em sede de apelação, mas tão somente em embargos de declaração.

(...)

5. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 2.400.403/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 22/5/2024)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. CONTRATO. DESCUMPRIMENTO. RESCISÃO. HABITE-SE. CERTIDÃO. PROMITENTES VENDEDORES. ENTREGA. OBRIGAÇÃO. DESCUMPRIMENTO FINANCIAMENTO. OBTENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. CLÁUSULA PENAL. FIXAÇÃO. EXCESSO. ALEGAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. OMISSÃO. AUSÊNCIA. ART. 1.022 DO CPC. VIOLAÇÃO. NÃO OBSERVÂNCIA. DECISÃO MONOCRÁTICA. MANUTENÇÃO.

1. Discute-se nos autos se o acórdão recorrido incorreu em ofensa ao art. 1.022, II, do CPC/2015.

(...)

4. Não cabia ao Tribunal decidir acerca da alegação de excesso na fixação da cláusula penal, uma vez que não houve impugnação nesse sentido por ocasião da apelação, vindo a parte agravante a inovar as razões recursais em embargos de declaração. Portanto, não há falar em omissão.

Agravo interno improvido."

(AgInt no REsp n. 2.002.934/TO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 6/3/2024)

No mais, verifica-se que o recorrente, a despeito de citar algumas vezes o art. 1.022 do Código de Processo Civil em sua peça recursal, em nenhum momento, exceto no tema acima examinado relativo ao art. 884 do CC, demonstrou de que forma o tribunal de origem teria incorrido em omissão, obscuridade, contradição ou erro material.

Envolto em argumentações genéricas e difusas, o recurso não chegou a especificar os pontos omitidos pelo acórdão recorrido, individualizando os vícios supostamente ocorridos, o que caracteriza a deficiência de sua fundamentação e enseja a aplicação da Súmula nº 284/STF.

Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO CUMULADA COM COBRANÇA. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INSURGÊNCIA DA TARGET. SUPOSTA OMISSÃO. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DA SÚMULA Nº 284 DO STF. LIQUIDAÇÃO DA SENTENÇA. INTERPRETAÇÃO DO TÍTULO JUDICIAL. REFORMA DO JULGADO. NECESSIDADE DE ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. INSURGÊNCIA DO WAL MART. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. FIXAÇÃO DIRETA PELO JUÍZO AD QUEM. DESCABIMENTO. NON REFORMATIO IN PEJUS. MAJORAÇÃO EM SEDE RECURSAL SEM A DEVIDA FIXAÇÃO NO JUÍZO DE 1º GRAU. IMPOSSIBILIDADE. RECURSOS ESPECIAIS DESPROVIDOS.

1. Como não foram indicados especificamente os pontos a respeito dos quais estaria caracterizada a omissão, a contradição ou a obscuridade do julgamento, não é possível examinar o recurso especial na parte em que alega ofensa aos arts. 11, 489 e 1.022, todos do CPC, tendo em vista a incidência, por analogia, da Súmula n.º 284 do STF, ao caso.

[...]

8. Recursos especiais da TARGET e do WAL MART desprovidos."

(Resp n. 1.750.598/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/5/2023, DJe de 11/5/2023)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO DEMANDADO.

1. É deficiente a fundamentação recursal quanto a parte invoca ofensa ao artigo 1.022 do CPC, mas não aponta especificamente, em que omissão, contradição ou obscuridade incorreu o acórdão recorrido, incidindo, na espécie, o óbice previsto na Súmula 284 do STF.

[...]

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.010.474/AM, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 10/3/2023)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. 2. RESTITUIÇÃO EM DOBRO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. ÓBICE DAS SÚMULAS 282 E 356/STF. 3. INCIDÊNCIA DO CDC. FUNDAMENTO INSUFICIENTE PARA ALTERAR AS CONCLUSÕES ALCANÇADAS PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. 4. TABELA PRICE. INCIDÊNCIA DA CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. AFERIÇÃO. NECESSIDADE DE REVISÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. 5. SEGURO OBRIGATÓRIO. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA 283/STF. 6. DANOS MORAIS. NÃO OCORRÊNCIA. 7. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. No que se refere à alegada negativa de prestação jurisdicional, destaca-se que a parte agravante limitou-se a defender genericamente a ocorrência de violação do art. 535, II, do CPC/1973, sem especificar concretamente sobre quais questões teria a Corte de origem incorrido nos vícios de omissão, contradição ou obscuridade, de maneira que se revela inadmissível o recurso especial no ponto, ante a deficiência em sua fundamentação,

conforme jurisprudência consolidada na Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, aplicada analogicamente pelo Superior Tribunal de Justiça.

[...]

7. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.048.022/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 11/5/2022)

(ii) Relativamente à alegação de ilegitimidade ativa da parte autora da demanda, decorrente do ajuizamento da ação por meio de procuração que teria perdido sua validade devido à incapacidade da outorgante, com indicação de violação dos arts. 17 e 485, IV, § 3º, do Código de Processo Civil e 682, III, do Código Civil, verifica-se que a questão não foi examinada na instância ordinária, a despeito da oposição dos embargos de declaração, fazendo incidir, no ponto, a Súmula nº 211/STJ.

O aresto impugnado, com efeito, não examinou a questão sob o viés específico apresentado pelo recorrente, qual seja, ilegitimidade ativa da procuradora para o ajuizamento da presente demanda, ocorrida em 2/5/2015, decorrente da perda de validade da procuração por causa da doença incapacitante da outorgante.

Ressalta-se que, não altera a necessidade de prequestionamento da questão a assertiva de que a matéria se trata de questão de ordem pública, pois, também nesses casos, o requisito é indispensável.

Confira-se:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. SEGURO HABITACIONAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. RESPONSABILIDADE DA SEGURADORA. PRECEDENTES. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 182/STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. QUESTÃO DE ORDEM PÚBLICA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

(...)

2. Nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, ainda que se trate de matéria de ordem pública, é exigido o prequestionamento.

(...)

6. Agravo interno a que se nega provimento".

(AgInt no AREsp 2.057.880/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 14/8/2023, DJe de 18/8/2023).

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL - SFH. 1. COMPETÊNCIA DAS TURMAS DA SEGUNDA SEÇÃO. COMPROMETIMENTO DO FCVS INEXISTENTE. RELAÇÃO JURÍDICA EXCLUSIVAMENTE DE DIREITO PRIVADO. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. AUSÊNCIA DE INTERESSE DA CEF. 2. COBERTURA SECURITÁRIA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. CABIMENTO. CLÁUSULA DE EXCLUSÃO ABUSIVA. PRECEDENTES. ACÓRDÃO REFORMADO. AUSÊNCIA DE ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. 3. DECISÃO MONOCRÁTICA. POSTERIOR RATIFICAÇÃO PELO COLEGIADO, EM JULGAMENTO DE AGRAVO INTERNO. AUSÊNCIA DE NULIDADE. PRECEDENTE. 4. ALEGADA PRESCRIÇÃO. QUESTÃO DE ORDEM PÚBLICA. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(...)

5. Registre-se que, mesmo as questões de ordem pública devem ser prequestionadas para serem examinadas por esta Corte Superior.

Incidência das Súmulas 282 e 356/STF.

6. Agravo interno desprovido".

(AgInt no REsp 1.981.047/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/10/2022, DJe de 18/10/2022).

Ademais, nos termos do acórdão recorrido, foram os netos da ré falecida, ao ingressarem nos autos já em segundo grau de jurisdição, quando em curso a apelação interposta pelo ora recorrente, que levantaram a questão referente à nulidade de pleno direito da procuração outorgada à sua filha. O recorrente, na ocasião, insurgiu-se contra tal argumentação.

Oportuna a transcrição do seguinte trecho do aresto estadual:

"Nas razões do recurso (evento 03, documento 29), o réu ora apelante discorre sobre os fatos que deram origem ao ajuizamento da ação, defendendo, em suma, a reforma da sentença, pois cumpriu integralmente o pactuado, razão pela qual a apelação merece ser provida.

(...)

O apelante no evento 62 informa o falecimento da recorrida DELÍCIA ROSA DE SOUZA, em março de 2021, mas os familiares não providenciaram a certidão de óbito, requerendo a suspensão do feito.

No evento 74, Cristian Linnyker de Souza Paulino e Gustavo Fellipy de Souza Paulino notificam o falecimento de sua avó DELÍCIA ROSA DE SOUZA, bem como esclarecem que ela possuía dois filhos, sendo que a primeira filha é Luzia Mônica da Consolação Paulino Mendes e o segundo filho é, Silvoney José de Souza Paulino, pai dos ora peticionários, falecido em 20/12/2006, razão pela qual pedem suas habilitações como herdeiros. Juntam documentos (evento 74).

Os autos foram suspensos para o cumprimento da legislação de regência (evento 76).

(...)

*No evento 123, Cristhian Linnyker de Souza Paulino e Gustavo Fellipy de Souza Paulino informam que constituíram novos procuradores. **No mais, alegam que a autora/recorrida tinha Alzheimer desde 2011, de modo que a procuração outorgada à tia Luzia Mônica da Consolação Paulino Mendes datada a partir de então é nula de pleno direito, vício que atinge também o negócio jurídico firmado em 23/03/2012 (venda dos 04 alqueires de terras), além da cessão de direitos de 2020, os quais foram passados pela outorgada, em nome da outorgante, que se encontrava falecida à época da cessão referida. Acompanha documentos.***

*Em atenção a determinação proferida no evento 125, **o apelante manifesta-se no evento 128, impugnando os fatos alegados**, já que o documento acostado no evento 123 é um prontuário de serviço de verificação de óbitos, o qual não substitui a certidão de óbito, além de que a incapacidade deve se provada de maneira cabal, razão pela qual deve ser rejeitado o documento citado.*

(...)" (fls. 737-739 e-STJ)

Observa-se que o tribunal local, respondendo aos argumentos desses peticionários, reconheceu a validade dos atos negociais realizados pela Sra. Delícia Rosa por intermédio de sua procuradora.

Confira-se:

"Da nulidade da procuração

No evento 123, Cristhian Linnyker de Souza Paulino e Gustavo Fellipy de Souza Paulino, netos da autora/recorrida Delícia Rosa de Souza, afirmam que ela tinha Alzheimer desde 2011, de modo que a procuração outorgada à filha Luzia Mônica da Consolação Paulino Mendes é nula de pleno direito, vício que pode ser alegado em qualquer grau de jurisdição, o que atinge a venda dos 04 alqueires de terras em julho de 2014 e a cessão de direitos outorgados à empresa FX Soluções Patrimoniais-Eireli, esta datada de 2020, os quais foram passados pela outorgada Delícia (falecida em 11/03/2021), em nome da outorgante Luzia Mônica (representante do espólio). Acompanha documentos.

O apelante insiste no não conhecimento da tese em comento, sob a alegação de inovação recursal.

Pois bem.

(...)

Com efeito, o apelante manifesta-se no evento 128, impugnando o documento acostado no evento 123, que foi juntado pelos netos da autora, em razão deste ser um prontuário de serviço de verificação de óbitos, o qual não substitui a certidão respectiva, além de que a incapacidade para outorgar a procuração discutida nos autos deve se provada de maneira cabal, razão pela qual deve ser rejeitado o documento citado.

A tese de nulidade alegada pelos netos da autora, não tem motivos para ser acolhida.

Conforme dispõe o artigo 661, caput do Código Civil, o mandato em termos gerais só confere poderes de administração, ou seja, são dirigidos à prática de atos de mera administração, que apenas conserva o interesse do mandante ou o preserva de perdas como deteriorações, ao passo que não englobam quaisquer atos de alienação que geram modificação ou extinção de direitos.

Complementando o disposto no caput, o §1º do artigo 661 do Código Civil, cita um rol exemplificativo de poderes especiais que exigem autorização expressa no mandado. Vejamos:

Art. 661. O mandato em termos gerais só confere poderes de administração.

§ 1º Para alienar, hipotecar, transigir, ou praticar outros quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária, depende a procuração de poderes especiais e expressos.

(...)

Enfim, a outorga de poderes especiais para alienar bem imóvel deve estar expressa no instrumento procuratório, conforme determina o artigo 661, § 1º do Código Civil.

In casu, salienta-se que a procuração questionada nos autos encontra-se acostada no evento 03, a qual foi lavrada, no dia 23/03/2012, junto ao 2º Registro Civil e Tabelionato de Notas, do Cartório Antônio do Prado, nesta Capital, na qual Delícia Rosa de Souza, autora da demanda, constitui como sua bastante procuradora sua filha Luzia Mônica da Consolação Paulino Mendes, para, com amplos, gerais e ilimitados poderes, dentre estes o de administrar todos os seus negócios, vender, ceder, assinar quaisquer escrituras, bem como outros lá definidos, o que evidencia encontrar-se a procuração em comento, em consonância com o dispositivo civil citado.

Por sua vez, o documento acostado no evento 123, pelos netos da autora, diz respeito ao prontuário-serviço de verificação de óbitos de Goiânia, cujas declarações de que ela possui mal de Alzheimer foram feitas por seu genro, aliado ao fato de que neste consta que ela veio a óbito em decorrência de falência de múltiplos órgãos, agravado pela doença referida.

Na certidão de óbito acostada no evento 177, documento 03, consta que a causa da morte de Delícia Rosa de Souza foi a falência de Múltiplos Órgãos e Sistemas, Síndrome Consumptiva, Doença de Alzheimer, Restrita ao leito e Amaurose.

Verifica-se que não existem outros documentos que comprovem as alegações de que a autora era portadora de mal de Alzheimer nem que esta situação lhe tornou incapacitada mentalmente quando outorgou a procuração firmada em 23/03/2012, para sua filha Luzia Mônica.

Nesta parte, pontua-se que, geralmente, a doença em questão leva anos para se chegar ao estágio incapacitante.

No caso dos autos, a incapacidade alegada pelos netos da autora não existia na época da outorga da procuração, pois, na audiência de instrução e julgamento, o apelante afirmou que o negócio realizado entre as partes em junho de 2014 (venda dos 04 alqueires indicados na demanda), deu-se por contrato verbal, sendo realizado pessoalmente com a Delícia Rosa de Souza.

O recorrente, salientou, ainda, que estava acostumado a arrendar as terras com a autora, demonstrando que ela possuía discernimento suficiente para a tratativa de negócios, e como tal, a procuração questionada não se ressentia da maculada destacada.

No que tange o instrumento particular de cessão de direitos, em que a autora Delícia Rosa de Souza, por meio de sua procuradora Luzia Mônica da Consolação Paulino Mendes, outorgou a empresa FX Soluções Patrimoniais, em 06/05/2020, relativo ao instrumento particular de compra e venda dos direitos e obrigações discutidos na presente demanda, constata-se que este foi firmado de forma legal e, como já visto, a procuradora detinha poderes especiais para tanto, como pontuado em linhas volvidas.

Desta forma, não há motivos para se acolher também a nulidade deste negócio, principalmente pelo fato de que a vontade da falecida sempre foi de vender os 04 alqueires discutidos na demanda.

(...)

Ademais, como a procuração pública não se encontra eivada de vícios, sua validade se impõe, nos termos da jurisprudência deste TJGO:

(...) (e-STJ fls. 773-777 - grifou-se)

Da leitura do julgamento, percebe-se que restou reconhecida a validade da procuração de plenos poderes constituída em 2012; da compra e venda dos quatro alqueires de terra firmada em junho 2014, com base, inclusive, no depoimento do recorrente atestando a capacidade da Sra. Delícia na ocasião do negócio; e da cessão dos direitos à empresa FX Soluções Patrimoniais, que ocorreu em 2020.

Ou seja, o tribunal de origem reconheceu a validade de todos esses atos, apesar do Mal de Alzheimer que levou a recorrida à óbito em março de 2021.

Portanto, o exame da questão posta pelo recorrente, a fim de se determinar a invalidade da procuração outorgada à Sra. Luzia Mônica quando do ajuizamento da demanda, em 2/5/2015, exigiria deste Tribunal Superior, a constatação de que a outorgante estaria mentalmente incapacitada nessa data, a despeito de estar saudável em junho de 2014, conforme reconheceu a instância ordinária.

Tal análise somente se faria por meio de minucioso estudo da prova dos autos, o que é manifestamente inviável na estreita via do recurso especial, nos termos da Súmula nº 7/STJ.

(iii) A ofensa ao art. 661, § 1º, do Código Civil também não merece conhecimento.

O presente recurso especial visa o reconhecimento da ilegitimidade ativa *ad causam* da Sra. Delícia, que promoveu a presente demanda representada por sua filha, Sra. Luzia Mônica, por meio de procuração que lhe foi outorgada em 23/3/2012.

Sustenta o recorrente, que no tempo do ajuizamento da ação, maio de 2.015, a outorgante não podia mais conferir os poderes que foram ofertados à sua representante, já que estava acometida pelo Mal de Alzheimer.

Por outro lado, com base no art. 661, § 1º, do CCB, defende a nulidade da procuração sob o argumento de que tal instrumento não explicitou "*o objeto da alienação*" ao dispor "*genericamente a venda de imóvel, não especificando qual seja*" (e-STJ fls. 863 e 868).

Observa-se, todavia, que a questão discutida nestes autos não se refere ao ato de alienação de imóvel, já que a compra e venda objeto da presente ação resolutória foi firmada diretamente com a Sra. Delícia Rosa, proprietária das terras negociadas, e não por meio do referido instrumento de procuração.

Nesse sentido, é a manifestação do recorrente nas razões recursais, bem como o seguinte trecho do aresto estadual:

"No caso dos autos, a incapacidade alegada pelos netos da autora não existia na época da outorga da procuração, pois, na audiência de instrução e julgamento, o apelante afirmou que o negócio realizado entre as partes em junho de 2014 (venda dos 04 alqueires indicados na demanda), deu-se por contrato verbal, sendo realizado pessoalmente com a Delícia Rosa de Souza." (e-STJ fl. 777)

Assim, tem-se que a tese de nulidade da procuração por ausência de indicação do imóvel alienado é impertinente e destoa de fato incontroverso nos autos, qual seja, de que a compra e venda foi realizada pela própria Sra. Delícia.

Ademais, discrepa do objeto da ação, que é a rescisão do referida alienação, bem como dos argumentos do próprio recorrente acerca da ilegitimidade ativa da recorrida, autora da lide.

A necessidade de especificação do objeto da alienação, prevista no § 1º do art. 661 do Código Civil não ampara a pretensão do recorrente de invalidar o ajuizamento da demanda.

Melhor dizendo, o objeto do recurso não trata de nulidade de alienação de bem imóvel via mandato, mas sim de legitimidade para o ajuizamento de ação por meio de procuração outorgada pela parte autora, não havendo que se falar, portanto, em necessidade de discriminação do imóvel a ser vendido.

A contradição existente no recurso inviabiliza o conhecimento da matéria, fazendo incidir, ao ponto, o óbice da Súmula nº 284/STF.

Nota-se, também, que a questão específica não foi analisada na instância ordinária pelo viés apresentado pelo recorrente, carecendo a matéria do indispensável prequestionamento.

Além desses óbices, nota-se que a matéria foi tratada no acórdão recorrido para responder a pretensão dos netos da ré que buscavam a nulidade da procuração para invalidar a venda dos 4 alqueires de terra e a cessão de direitos outorgados à empresa FX Soluções Patrimoniais.

Eis o que disse o tribunal de origem:

*"No evento 123, Cristhian Linnyker de Souza Paulino e Gustavo Fellipy de Souza Paulino, netos da autora/recorrida Delícia Rosa de Souza, afirmam que ela tinha Alzheimer desde 2011, de modo que a **procuração outorgada à filha Luzia Mônica da Consolação Paulino Mendes é nula de pleno direito**, vício que pode ser alegado em qualquer grau de jurisdição, o que atinge a venda dos 04 alqueires de terras em julho de 2014 e a cessão de direitos outorgados à empresa FX Soluções Patrimoniais-Eireli, esta datada de 2020, os quais foram passados pela outorgada Delícia (falecida em 11/03/2021), em nome da outorgante Luzia Mônica (representante do espólio). Acompanha documentos." (e-STF fl. 739).*

Na oportunidade, a despeito da impropriedade acima apontada relativa à realização da compra e venda pessoalmente pela recorrida, o acórdão recorrido reconheceu a validade da procuração outorgada por Delícia Rosa de Souza à sua filha Luzia Mônica da Consolação Paulino Mendes, nos seguintes termos:

"Da nulidade da procuração

(...)

Conforme dispõe o artigo 661, caput do Código Civil, o mandato em termos gerais só confere poderes de administração, ou seja, são dirigidos à prática de atos de mera administração, que apenas conserva o interesse do mandante ou o preserva de perdas como deteriorações, ao passo que não englobam quaisquer atos de alienação que geram modificação ou extinção de direitos.

Complementando o disposto no caput, o §1º do artigo 661 do Código Civil, cita um rol exemplificativo de poderes especiais que exigem autorização expressa no mandato. Vejamos:

Art. 661. O mandato em termos gerais só confere poderes de administração.

§ 1º Para alienar, hipotecar, transigir, ou praticar outros quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária, depende a procuração de poderes especiais e expressos.

(...)

Enfim, a outorga de poderes especiais para alienar bem imóvel deve estar expressa no instrumento procuratório, conforme determina o artigo 661, § 1º do Código Civil.

In casu, salienta-se que a procuração questionada nos autos encontra-se acostada no evento 03, a qual foi lavrada, no dia 23/03/2012, junto ao 2º Registro Civil e Tabelionato de Notas, do Cartório Antônio do Prado, nesta Capital, na qual Delícia Rosa de Souza, autora da demanda, constitui como sua bastante procuradora sua filha Luzia Mônica da Consolação Paulino Mendes, para, com amplos, gerais e ilimitados poderes, dentre estes o de administrar todos os seus negócios, vender, ceder, assinar quaisquer escrituras, bem como outros lá definidos, o que evidencia encontrar-se a procuração em comento, em consonância com o dispositivo civil citado." (e-STJ fls. 773-776 - grifou-se)

Ao que se vê, a Corte de origem decidiu que a procuração outorgada à filha da autora conferia-lhe poderes específicos *"de administrar todos os seus negócios, vender, ceder, assinar quaisquer escrituras, bem como outros lá definidos"* (e-STJ fl. 776).

O revolvimento da questão, com efeito, demandaria nova análise da citada prova, a fim de se saber quais seriam os outros poderes ali definidos, o que é incabível nesta instância especial, em razão das Súmula nºs 5 e 7/STJ.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO AGRAVANTE.

1. A revisão do aresto impugnado no sentido pretendido pela parte recorrente exigiria derruir a convicção formada nas instâncias ordinárias sobre a validade da procuração outorgada. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. *Infirmar as conclusões da Corte local, a fim de se entender pela inexistência de ato atentatório à dignidade da justiça, como pretende o recorrente, encontra óbice na Súmula 7 /STJ, pois exige o reexame de fatos e provas.*

3. *Agravo interno desprovido.*"

(AgInt no AREsp n. 1.639.907/MS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 27/8/2020)

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC /73. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE REJEITADA. NULIDADE DO TÍTULO EXECUTIVO. NÃO OCORRÊNCIA. OFENSAS AOS ARTS. 535 E 557, AMBOS DO CPC/73. NÃO CONFIGURADAS. EXPRESSA MANIFESTAÇÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM QUANTO À VALIDADE DA PROCURAÇÃO OUTORGADA AOS REPRESENTANTES DO BANCO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

(...)

3. *Constata-se expressa manifestação do Tribunal de origem no julgamento do agravo de instrumento e, posteriormente, nos aclaratórios quanto à validade da procuração dos representantes do BANCO. Ausência de ofensa ao art. 535 do CPC/73, pois o Tribunal a quo julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia, tal como lhe foi apresentada.*

4. *Não tem como esta Corte rever as conclusões da Corte estadual quanto à validade da procuração, sob pena de afronta à Súmula nº 7 do STJ.*

5. *Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.*

6. *Agravo regimental não provido.*"

(AgRg no AgRg no AREsp n. 548.033/MT, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/2/2017, DJe de 9/3/2017)

(iv) No tocante à aponta violação do art. 322 do Código Civil, em que se defende a presunção de pagamento da primeira parcela, já que a última foi quitada, verifica-se que o referido artigo não foi objeto de debate pelo aresto do tribunal estadual, sequer de modo implícito, a despeito da oposição de embargos de declaração.

O recorrente, por sua vez, não apontou omissão do tribunal de origem a respeito do citado dispositivo legal e da questão relativa à presunção de pagamento das parcelas anteriores à última.

Por esse motivo, ausente o indispensável prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ: *"Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo"*.

No que tange à comprovação do pagamento da primeira parcela, em razão dos documentos juntados aos autos e do depoimento da recorrida em audiência, verifica-se que o dispositivo legal indicado como malferido não tem comando normativo suficiente para infirmar os fundamentos do acórdão recorrido, tampouco para sustentar a tese defendida pela parte recorrente, situação em que a jurisprudência desta Corte Superior considera deficiente a fundamentação recursal, incidindo, por analogia, o óbice contido na Súmula nº 284/STF.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ERRO GROSSEIRO NA INTERPOSIÇÃO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE. OMISSÃO. NÃO CONFIGURADA. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM ENTENDIMENTO DESTA CORTE. ARGUMENTAÇÃO DEFICIENTE. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. *O acórdão recorrido analisou as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando omissão, contradição ou negativa de prestação jurisdicional.*

2. *O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência desta Corte. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.*

3. *É deficiente a argumentação do recurso especial quando o dispositivo de lei apontado como violado não possui comando normativo para sustentar a tese defendida pela parte recorrente.*

Incidência da Súmula n. 284 do STF.

4. *Agravo interno a que se nega provimento.*”

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.212.697/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 15/12/2023)

Ademais, a comprovação do pagamento da primeira parcela do negócio, no valor de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), foi rechaçada pelo o tribunal estadual nos seguintes termos:

"Em relação à primeira parcela no valor de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), que deveria ocorrer em sua forma à vista, o recorrente afirma encontrar-se quitada pelo fato da apelada Luzia Mônica não ter falado sobre o assunto na audiência de instrução e julgado, omissão que significa a quitação do valor referido.

A pretensão não tem motivo para ser acolhida, em razão de que o recorrente tinha condições de fazer esta prova nos autos, pois, quando inquirido na audiência de instrução e julgamento respondeu para juíza a quo, que os pagamentos relativos ao negócio objeto da demanda foram realizados por meio de cheque e transferência bancária, devidamente depositados na conta da autora e de Luzia Mônica.

Não obstante a afirmação, a quantia de R\$ 55.000,00 não foi verificada, já que os comprovantes acostados no evento 03, fl. 189/192 são de datas anteriores ao contrato verbal de compra e venda dos 04 alqueires, ora em análise, como bem pontuado, na sentença ora em apreciação.

Portanto, a parcela em comento não foi paga." (e-STJ fl. 780)

O reexame da matéria demandaria, necessariamente, nova análise da prova dos autos, inviável nesta instância, nos termos da Súmula nº 7/STJ.

(v) Relativamente ao enriquecimento sem causa da parte recorrida, oriundo da ausência de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas no imóvel, em que o recorrente aponta violação do art. 884 do Código Civil, às fls. 863 e-STJ, nota-se que a questão não foi objeto de análise na Corte de origem, a despeito da oposição dos embargos de declaração, fazendo incidir ao ponto o óbice da Súmula nº 211 /STJ.

Conforme acima decidido, a matéria apresentada apenas nos embargos de declaração opostos ao julgamento da apelação do recorrente, tratou-se de indevida inovação recursal.

Quanto à alegação de que o pagamento de parte da obrigação era por meio da carta de consórcio apenas contemplada e não quitada, no valor de R\$ 172.000,00 (cento e setenta e dois mil reais), apresentado às fls. 873-875 e-STJ das razões recursais, observa-se que tal tema não foi analisado no tribunal estadual, a despeito da oposição dos embargos de declaração.

O recorrente, por sua vez, não apontou omissão ou contradição do tribunal de origem a respeito da citada questão, com indicação de violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil, a fim de viabilizar nesta Corte Superior eventual exame de nulidade do acórdão estadual e retorno dos autos a origem para nova análise do tema.

Por esse motivo, ausente o indispensável prequestionamento, incide, também, o disposto na Súmula nº 211/STJ.

Ademais, o art. 884 do Código Civil assim dispõe:

"Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários."

Como se pode observar, o referido artigo apontado como violado não tem comando normativo suficiente para infirmar os fundamentos do acórdão recorrido, acerca da necessidade de quitação da carta de consórcio, tampouco para sustentar a tese defendida pela parte recorrente de que bastava a carta estar contemplada.

Caracterizada, assim, a deficiência de fundamentação do recurso, fazendo incidir na espécie, mais uma vez, o óbice contido na Súmula nº 284/STF.

(vi) Por fim, a insurgência contra a determinação de pagamento de aluguéis, por violação dos seus direitos de proprietário, veio desacompanhada da indicação dos dispositivos de lei federal que foram violados pelo tribunal de origem, caracterizando deficiência do fundamentação do apelo nobre, com incidência da Súmula nº 284/STJ.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. NÃO INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS DE LEI VIOLADOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 284 DO STF. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A ausência de expressa indicação de artigos de lei violados inviabiliza o conhecimento do recurso especial, não bastando a mera menção a dispositivos legais ou a narrativa acerca da legislação federal, aplicando-se o disposto na Súmula n. 284 do STF.

[...]

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.117.115/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 15/12/2022)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. EXAME. IMPOSSIBILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. ADVOGADO. CARGA DOS AUTOS. ATOS PROCESSUAIS. CIÊNCIA INEQUÍVOCA PRECLUSÃO. NULIDADE. VERIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. JUROS. TERMO INICIAL. RELAÇÃO CONTRATUAL. CITAÇÃO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA Nº 284/STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. COMPROVAÇÃO. AUSÊNCIA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

[...]

8. A deficiência na fundamentação recursal restou evidenciada, pois as razões do recurso especial não indicaram especificamente quais os artigos de lei federal teriam sido contrariados pelo aresto recorrido, o que atrai a incidência da Súmula nº 284/STF. [...] 11. Agravo interno não provido."

(AgInt no AgInt no AgInt no AREsp n. 1.731.772/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 24/10/2022)

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte o recurso especial e, nesta extensão, negar-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 13% (treze por cento) sobre o valor da atualizado da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.482.762 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0380813-8

Número de Origem:

02071733020158090167 20717330

Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOSE DO CARMO DE REZENDE

ADVOGADO : CARLOS DIOGO DOS SANTOS - GO025855

AGRAVADO : DELICIA ROSA DE SOUZA

ADVOGADOS : FELIX RENAN FERREIRA TELES - GO034859

LAIS GABRIELLY DANTAS BRUNES - GO059017

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de abril de 2025