RECURSO ESPECIAL Nº 2175185 - PR (2024/0380972-3)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE	:	ELIZABETH DE OLIVEIRA CEZAR
ADVOGADO	:	ADRIANA BAHR DAUER DA SILVA - PR073869
RECORRIDO	:	A Z IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS	:	SÍLVIO ANDRÉ BRAMBILA RODRIGUES - PR021305
		RAFAEL MARQUES GANDOLFI - PR025765
		KASSIA RENATE SILVA NOVISKI - PR039420
		MARYANA MERHEB JORDÃO - PR047359

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. MANDATO. CONTRATO CELEBRADO EM NOME PRÓPRIO PELO MANDATÁRIO. EXTINÇÃO DO MANDATO PELO FALECIMENTO DO MANDANTE. INDIFERENÇA. LEGITIMIDADE ATIVA DO MANDATÁRIO CONTRATANTE. CONFIGURAÇÃO.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda c/c reintegração de posse, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 8/7/2024 e concluso ao gabinete em 24/3/2025.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em decidir se o mandatário, na qualidade de promitente vendedor de bem pertencente ao mandante, possui legitimidade ativa para pleitear a resolução do contrato de promessa de compra e venda no caso de inadimplemento, após a morte do mandante.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Nos termos do art. 663 do CC, o mandatário ficará pessoalmente obrigado se agir no seu próprio nome, ainda que o negócio jurídico seja de conta do mandante.

4. Apesar do falecimento dos mandantes proprietários, com a consequente cessação do mandato, o contrato de promessa de compra e venda firmado pelo mandatário em nome próprio permanece válido e eficaz entre os contratantes, os quais devem cumprir as obrigações pactuadas.

5. Conforme a jurisprudência desta Corte, a resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel impõe o retorno das partes contratantes ao *status quo ante*, determinando-se, de um lado, a devolução do preço pago e, de outro, a restituição do imóvel cumulada com a compensação pela ocupação do bem.

6. Na hipótese de o mandatário celebrar contrato em nome próprio, ele se obriga pessoalmente com o contratante, tendo, por consequência, legitimidade para ajuizar ação em relação ao referido contrato e às obrigações nele assumidas, independentemente do mandato.

7. No particular, a sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial pela parte recorrida e o acórdão recorrido rejeitou a preliminar de ilegitimidade ativa mantendo a sentença, sob o fundamento de

Documento eletrônico VDA50383776 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 12/09/2025 19:30:11
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2025. Código de Controle do Documento: 071d3f22-0a31-490b-8520-476b3aa61abd

que a autora (recorrida), embora mandatária dos proprietários, não agiu como represente destes, pois celebrou o contrato de promessa e compra e venda com a recorrente, em nome próprio, tendo, portanto, legitimidade para ajuizar a ação fundada no referido contrato, independentemente da cessação do mandato com o falecimento dos proprietários.

IV. DISPOSITIVO

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 12 de setembro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA50383776 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 12/09/2025 19:30:11
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2025. Código de Controle do Documento: 071d3f22-0a31-490b-8520-476b3aa61abd

RECURSO ESPECIAL Nº 2175185 - PR (2024/0380972-3)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE	:	ELIZABETH DE OLIVEIRA CEZAR
ADVOGADO	:	ADRIANA BAHR DAUER DA SILVA - PR073869
RECORRIDO	:	A Z IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS	:	SÍLVIO ANDRÉ BRAMBILA RODRIGUES - PR021305
		RAFAEL MARQUES GANDOLFI - PR025765
		KASSIA RENATE SILVA NOVISKI - PR039420
		MARYANA MERHEB JORDÃO - PR047359

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. MANDATO. CONTRATO CELEBRADO EM NOME PRÓPRIO PELO MANDATÁRIO. EXTINÇÃO DO MANDATO PELO FALECIMENTO DO MANDANTE. INDIFERENÇA. LEGITIMIDADE ATIVA DO MANDATÁRIO CONTRATANTE. CONFIGURAÇÃO.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda c/c reintegração de posse, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 8/7/2024 e concluso ao gabinete em 24/3/2025.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em decidir se o mandatário, na qualidade de promitente vendedor de bem pertencente ao mandante, possui legitimidade ativa para pleitear a resolução do contrato de promessa de compra e venda no caso de inadimplemento, após a morte do mandante.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Nos termos do art. 663 do CC, o mandatário ficará pessoalmente obrigado se agir no seu próprio nome, ainda que o negócio jurídico seja de conta do mandante.

4. Apesar do falecimento dos mandantes proprietários, com a consequente cessação do mandato, o contrato de promessa de compra e venda firmado pelo mandatário em nome próprio permanece válido e eficaz entre os contratantes, os quais devem cumprir as obrigações pactuadas.

5. Conforme a jurisprudência desta Corte, a resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel impõe o retorno das partes contratantes ao *status quo ante*, determinando-se, de um lado, a devolução do preço pago e, de outro, a restituição do imóvel cumulada com a compensação pela ocupação do bem.

6. Na hipótese de o mandatário celebrar contrato em nome próprio, ele se obriga pessoalmente com o contratante, tendo, por consequência, legitimidade para ajuizar ação em relação ao referido contrato e às obrigações nele assumidas, independentemente do mandato.

7. No particular, a sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial pela parte recorrida e o acórdão recorrido rejeitou a preliminar de ilegitimidade ativa mantendo a sentença, sob o fundamento de

Documento eletrônico VDA50383796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 12/09/2025 19:30:10
Código de Controle do Documento: 2da59d1f-861b-47a5-b2b7-8ada0be3c57e

que a autora (recorrida), embora mandatária dos proprietários, não agiu como represente destes, pois celebrou o contrato de promessa e compra e venda com a recorrente, em nome próprio, tendo, portanto, legitimidade para ajuizar a ação fundada no referido contrato, independentemente da cessação do mandato com o falecimento dos proprietários.

IV. DISPOSITIVO

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por ELIZABETH DE OLIVEIRA CEZAR, fundamentado na alínea "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/PR.

Recurso especial interposto em: 8/7/2024.

Concluso ao gabinete em: 24/3/2025.

Ação: de resolução de contrato de promessa de compra e venda c/c reintegração de posse, ajuizada por AZ IMÓVEIS LTDA, contra ELIZABETH DE OLIVEIRA CESAR.

Sentença: o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial para a) "declarar nulo o contrato de compromisso de compra e venda firmado"; b) "reintegrar o autor na posse do imóvel em discussão"; c) "condenar o autor ao ressarcimento dos valores pagos pela requerida"; d) "condenar o autor ao ressarcimento das acessões e benfeitorias realizadas no imóvel"; e) "condenar a requerida ao pagamento de alugueres desde a imissão na posse do imóvel até a efetiva desocupação, bem como as demais despesas decorrestes da ocupação" (e-STJ fl. 223).

Acórdão: o TJ/PR deu parcial provimento à apelação interposta por AZ IMÓVEIS LTDA, para "anular parcialmente a sentença, por ser *extra* e *infra petita*, decotando o excesso e julgando desde logo procedente o pedido de resolução do contrato, e no mais, de dar parcial provimento ao recurso, para alterar o termo inicial dos juros moratórios incidentes sobre as parcelas do contrato a serem restituídas à ré, acolher o valor dos alugueis tal como apontados pela autora e condenar a ré à ressarcir os valores gastos pela autora com a comissão de corretagem, acrescidos dos consectários legais" (e-STJ fl. 483), nos termos da seguinte ementa:

> AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CÒNTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. NULIDADE DO CONTRATO ARGUIDA EM CONTESTAÇÃO. JUIZ QUE DECLARA NULO O CONTRATO. AUSÊNCIA DE PEDIDO. MATÉRIA ALEGADA EXCLUSIVAMENTE COMO DEFESA. ERRO DE PROCEDIMENTO EVIDENCIADO. DECOTE DA REFÉRIDA DECLARAÇÃO DO DISPOSITIVO DA SENTENÇA. IMÓVEL QUE ESTAVA CAUCIONADO À PREFEITURA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Documento eletrônico VDA50383796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 12/09/2025 19:30:10
Código de Controle do Documento: 2da59d1f-861b-47a5-b2b7-8ada0be3c57e

> FIRMADO SEM A ANUÊNCIA DELA. CIRCUNSTÂNCIA QUE GERA A INEFICÁCIA DO NEGÓCIO JURÍDICO PERANTE A PREFEITURA. CONTRATO QUE, AINDA ASSIM, É FONTE DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES ENTRE AS PARTES CONTRATANTES. INOCORRÊNCIA DE NULIDADE DO CONTRATO.
> (e-STJ fl. 468-469)

Embargos de Declaração: opostos pela parte ELIZABETH DE OLIVEIRA CEZAR, os quais foram rejeitados.

Decisão do STJ: deu provimento ao recurso especial interposto por Elizabeth De Oliveira Cezar, para determinar que o Tribunal de segundo grau se manifestasse a respeito da alegação de ilegitimidade ativa, por se tratar de matéria de ordem pública (e-STJ fl. 587).

Acórdão: o TJ/PR rejeitou a preliminar de ilegitimidade ativa, mantendo a decisão anteriormente proferida (e-STJ fl. 684), nos termos da seguinte ementa:

> APELAÇÃO. RESOLUÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ILEGITIMIDADE ATIVA. FALECIMENTO DOS PROPRIETÁRIOS /MANDANTES. PRELIMINAR ARGUIDA APENAS PERANTE O TRIBUNAL, EM SIMPLES PETIÇÃO. QUESTÕES FÁTICAS QUE EMBASAM A ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE NÃO AVENTADAS ANTERIORMENTE. NÃO CONHECIMENTO DA PETIÇÃO. RECURSO ESPECIAL DA RÉ PROVIDO, PARA DETERMINAR O CONHECIMENTO DA PRELIMINAR. RETORNO DOS AUTOS PARA A ANÁLISE DO TEMA. ILEGITIMIDADE ATIVA. TEORIA DA ASSERÇÃO. ANÁLISE DA LEGITIMIDADE QUE DEVE SE DAR APENAS COM BASE NA NARRATIVA CONSTANTE DA INICIAL.
> (e-STJ fl. 676-677)

Recurso especial: alega violação do artigo 682, II, do CC, e art. 485, IV e VI e § 3º, do CPC, sustentando que:

I) “a recorrida não era proprietária do bem quando da celebração do compromisso de compra e venda, pois o fez com base em poderes outorgados por procuração dos verdadeiros proprietários, para representação nas vendas do loteamento, e, com o óbito dos outorgantes em 1997 e 2004, restou extinto o mandato”, de modo que “a procuração outorgada pelos proprietários do imóvel, já falecidos, concedeu poderes de representação, mas não outorgou poderes para agir em nome próprio” (e-STJ fl. 693-694).

II) “trata-se de matéria de ordem pública, a qual impõe a extinção do processo sem resolução do mérito em caso de desatendimento, podendo ser alegada a qualquer tempo e grau de jurisdição” (e-STJ fl. 709);

III) “a morte dos outorgantes da procuração (proprietários do imóvel) muitos anos antes do ajuizamento da ação pela mandatária com procuração extinta, se trata de fato jurídico relevante para se declarar a inexistência do processo, tendo em vista a ausência das condições da ação, devendo o processo ser extinto sem resolução de mérito” (e-STJ fl. 711).

Documento eletrônico VDA50383796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 12/09/2025 19:30:10
Código de Controle do Documento: 2da59d1f-861b-47a5-b2b7-8ada0be3c57e

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/PR admitiu o recurso.

É o relatório.

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

A questão em discussão consiste em decidir se o mandatário, na qualidade de promitente vendedor de bem pertencente ao mandante, possui legitimidade ativa para pleitear a resolução do contrato de promessa de compra e venda no caso de inadimplemento, após a morte do mandante.

1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1.De acordo com o cenário delimitado pelas instâncias de origem, os proprietários outorgaram mandato em favor da recorrida (AZ IMÓVEIS) para realizar o loteamento do terreno e vender os imóveis do Loteamento Jardim Monjolo Velho.

2. A recorrida (AZ IMÓVEIS), em nome próprio, celebrou contrato de promessa de compra e venda de um imóvel situado no referido loteamento com a recorrente.

3. Todavia, a recorrente deixou de cumprir com o pagamento das parcelas acordadas e, diante de seu inadimplemento, a recorrida ajuizou a presente ação de resolução do referido contrato.

4. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial (e-STJ fl. 223).

5. Em segundo grau, a ré recorrente alegou preliminar de ilegitimidade ativa em razão da morte dos mantes antes da propositura da ação pelos mandatários.

6. O acórdão recorrido afastou o fundamento da ilegitimidade ativa sob o fundamento de que “a autora não agiu, propriamente, em nome dos proprietários”, mas “o compromisso de compra e venda foi feito por ela (autora) em seu próprio nome, e não como representante dos proprietários”.

7. Nesse contexto, sobreveio o presente recurso especial discutindo a legitimidade ativa do mandatário para propor ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda após a morte do mandante.

2. DA ALIENAÇÃO DE BEM DO MANDANTE PELO MANDATÁRIO A TERCEIRO

8. O art. 663 do CC dispõe que “sempre que o mandatário estipular negócios expressamente em nome do mandante, será este o único responsável;

Documento eletrônico VDA50383796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 12/09/2025 19:30:10
Código de Controle do Documento: 2da59d1f-861b-47a5-b2b7-8ada0be3c57e

ficará, porém, o mandatário pessoalmente obrigado, se agir no seu próprio nome, ainda que o negócio seja de conta do mandante".

9. O referido dispositivo estabelece, assim, duas regras: (I) quando o mandatário agir em nome do mandante, este será o único obrigado, dessa forma, salvaguardando o mandatário da responsabilidade; (II) todavia quando o mandatário agir no seu próprio nome, independentemente de o negócio ser para o mandante, ficará o mandatário pessoalmente obrigado.

10. Nessa linha assevera Fabrício Zamprogna Matiello, "caso o mandatário atue em seu próprio nome, e não no do mandante, responderá pessoalmente pelos negócios feitos e ficará assim obrigado perante o terceiro. Isso ocorre mesmo quando o negócio concretizado é de interesse do mandante e poderia ser praticado em nome deste em vista dos poderes recebidos". (Código civil comentado. 8. ed. São Paulo: LTr, 2019. p. 350).

11. Assim, não se confundem as negociações feitas pelo mandatário como representante do mandante com aquelas efetivadas pela pessoa que, circunstancialmente, detém poderes de atuação, mas que em determinado momento age em nome próprio e nesse contexto celebra negócio (MATIELLO, Fabrício Zamprogna. Código civil comentado. 8. ed. São Paulo: LTr, 2019. p. 350).

12. Por conseguinte, pode o mandatário resolver adquirir um bem para si ao invés de adquiri-lo para o mandante, "em tal caso, o mandatário ficará diretamente obrigado, como se seu fora o negócio, para com a pessoa com quem contratou", desse modo "se o mandatário atua *em nome próprio*, quer em negócio jurídico, quer em outro ato jurídico, nenhuma relação jurídica se estabelece entre mandante e terceiro. Figurante é o mandatário, e não o mandante" (MIRANDA, Francisco Cavalcante Pontes de. Direito das Obrigações: Mandato: Gestão de negócios alheios sem outorga; atualizado por Claudia Lima Marques, Bruno Miragem. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 125).

13. Nesse sentido, segundo ensina Pontes de Miranda "se o mandato é para alienar, tal mandato é para o negócio jurídico de direito das obrigações e para o negócio jurídico de direito das coisas. Se o mandatário não tem tais poderes e vende e acorda em transmitir, é ineficaz o que manifestou. Se os tem, pode vender e transmitir a propriedade, não por ser titular do direito de propriedade, mas por ter o poder (outorgado) de dispor" (Tratado de Direito Privado, Tomo XLIII. atualizado por Vilson Rodrigues Alves. Campinas: Bookseller, 2004. p. 57-58).

14. Dessa forma, na hipótese de o mandatário agir em nome próprio para alienar bem do mandante, o negócio jurídico realizado pelo mandatário será ineficaz com relação ao mandante. Todavia, estará o mandatário obrigado com o terceiro, e o terceiro com ele, pois o "o contrato preliminar de compra e venda

Documento eletrônico VDA50383796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 12/09/2025 19:30:10
Código de Controle do Documento: 2da59d1f-861b-47a5-b2b7-8ada0be3c57e

gera, para ambas as partes, a obrigação de contrair o contrato definitivo" (GOMES, Orlando. Contratos. 26ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 290).

15. Nessa perspectiva, "uma vez que o contrato de compra-e-venda é consensual e por ele só se promete a transmissão da propriedade e da posse, ou só da posse, nada obsta a que seja objeto de tal contrato o bem alheio, isto é, o bem de propriedade ou de posse, ou de propriedade e de posse alheias. Não há qualquer invalidade, nem ineficácia. Se o vendedor vem a prestar por ter aquirido o bem, ou por ter encarregado o dono de prestar a propriedade e a posse, ou só a propriedade, ou só a posse, cumpriu o que prometeu. Se há falha, inadimpliu, e há as consequências do inadimplemento" (MIRANDA, Francisco Cavalcante Pontes de. Tratado de Direito Privado. Tomo XXXIX. atualizado por Vilson Rodrigues Alves. Campinas: Bookseller, 2004. p. 46-48)

16. Nessa linha, se o mandatário escolhe celebrar o contrato de promessa de compra e venda em nome próprio, em vez de o fazer no nome do mandante proprietário, trata-se de venda *a non domino*, isto é, aquela que é "realizada por quem não detém a propriedade da coisa" (GUERRA, Alexandra Dartanhan de Mello. A venda a non domino. In: Direito Imobiliário. São Paulo: Foco, 2019, p. 34). Sobre o tema, confira-se: REsp 2.095.461/MG, Terceira Turma, DJe 23/11/2023.

17. Nessa situação, o contrato é ineficaz em relação apenas ao verdadeiro proprietário (mandante), mas o contrato é válido e eficaz em relação aos contratantes, ficando o promitente vendedor (mandatário) obrigado a vender o bem, mediante o cumprimento da obrigação de pagar assumida pelo promitente comprador. Essas obrigações são assumidas independentemente da relação de mandato, de modo que a extinção deste não interfere no referido contrato.

18. Ressalta-se que nesse tipo de negociação, o mandato seria relevante apenas no momento de o promitente vendedor cumprir a sua obrigação, pois, por meio do mandato outorgado pelo proprietário, promoveria a transferência da propriedade ao promitente comprador, quando este cumprisse a sua parte da obrigação.

19. Todavia, mesmo com a extinção do mandato, o promitente vendedor pode encontrar outras formas de cumprir sua a obrigação, como até mesmo restou consignado no acórdão recorrido, tendo em vista que houve cessão de todos os direitos relativos ao imóvel pelos herdeiros dos proprietários para o recorrido.

20. Portanto, na espécie, embora o mandato tenha se extinguido com o falecimento dos mandantes (proprietários), conforme o inciso II do art. 682 do CC, deve-se observar que a presente ação não está fundamentada no mandato, pois a

Documento eletrônico VDA50383796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 12/09/2025 19:30:10
Código de Controle do Documento: 2da59d1f-861b-47a5-b2b7-8ada0be3c57e

relação jurídica entre as partes discutida na presente ação não é regida pelo mandato, mas sim pelo contrato de promessa e compra e venda.

21. Ou seja, apesar do falecimento dos mandantes proprietários, com a consequente cessação do mandato, o contrato de promessa de compra e venda firmada pelo mandatário em nome próprio permanece válido e eficaz entre os contratantes que devem cumprir as obrigações pactuadas.

22. Ressalta-se que a resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel impõe o retorno das partes contratantes ao status quo ante, determinando-se, de um lado, a devolução do preço pago e, de outro, a restituição do imóvel cumulada com a compensação pela ocupação do bem (REsp 1.731.753 /SP, Terceira Turma, DJe 12/5/2023).

23. A presente ação de resolução contratual foi ajuizada pela parte contratante lesada pelo inadimplemento, qual seja, a promitente vendedora, que, embora fosse mandatária dos proprietários, celebrou o contrato em nome próprio, obrigando-se pessoalmente.

24. Assim, nessa hipótese, a promitente compradora (mandatária) tem legitimidade para ajuizar ação em relação ao referido contrato e discutir as obrigações nele assumidas pelas partes, independentemente do mandato.

3. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

25. No particular, a sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial pela parte recorrida e o acórdão recorrido rejeitou a preliminar de ilegitimidade ativa mantendo a sentença, sob o fundamento de que a autora (recorrida), embora mandatária dos proprietários, não agiu como represente destes, pois celebrou o contrato de promessa e compra e venda com a recorrente, em nome próprio, tendo, portanto, legitimidade para ajuizar a ação fundada no referido contrato, independentemente da cessação do mandato com o falecimento dos proprietários.

26. Ressalta-se, ainda, que o Tribunal de segundo grau consignou que houve até mesmo cessão dos direitos de todos os direitos relativos ao imóvel pelos herdeiros dos proprietários para a recorrida.

27. Logo, o acórdão recorrido merece ser mantido.

4. DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL

Diante da análise do mérito pela alínea “a” do permissivo constitucional, fica prejudicado o exame da divergência jurisprudencial alegada.

5. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO.

Documento eletrônico VDA50383796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 12/09/2025 19:30:10
Código de Controle do Documento: 2da59d1f-861b-47a5-b2b7-8ada0be3c57e

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, considerando o trabalho adicional imposto aos advogados dos recorridos, em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários advocatícios sucumbenciais devidos pela recorrente em 5%.

Documento eletrônico VDA50383796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 12/09/2025 19:30:10
Código de Controle do Documento: 2da59d1f-861b-47a5-b2b7-8ada0be3c57e

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0380972-3 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.175.185 / PR**

Números Origem: 00062050320248160028 00129909820128160028 129909820128160028 62050320248160028

PAUTA: 09/09/2025 JULGADO: 09/09/2025

Relatora
Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. EDUARDO KURTZ LORENZONI

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	ELIZABETH DE OLIVEIRA CEZAR
ADVOGADO	:	ADRIANA BAHR DAUER DA SILVA - PR073869
RECORRIDO	:	A Z IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS	:	SÍLVIO ANDRÉ BRAMBILA RODRIGUES - PR021305
		RAFAEL MARQUES GANDOLFI - PR025765
ADVOGADA	:	KASSIA RENATE SILVA NOVISKI - PR039420
ADVOGADA	:	MARYANA MERHEB JORDÃO - PR047359

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

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

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA50359334 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA, TERCEIRA TURMA Assinado em: 09/09/2025 18:42:12
Código de Controle do Documento: 3B13AF92-9C63-4F1B-A1B3-F3DE311FBE7A