



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1454048 - ES
(2019/0034590-5)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

AGRAVANTE : VIVACQUA IRMAOS EMREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

**ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382
JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS - ES005705
FÁBIO ALVES FERREIRA E OUTRO(S) - RJ106430
GABRIELA MARCONDES LABOISSIERE CAMARGOS - DF031156
ADRIANA FELIPE CUSTÓDIO VELLASCO - RJ160113
MARCO ANTÔNIO DO AMARAL FILHO - DF057585**

AGRAVADO : DALTON BOURGUIGNON BRAZ

AGRAVADO : ELISABETH MILAGRES BRAZ

AGRAVADO : ALEXANDRE JOSÉ SERAFIM

AGRAVADO : MARLENE STRAUCH SERAFIM

AGRAVADO : ALINE MILAGRES NASCIMENTO

AGRAVADO : LARISSA MILAGRES NASCIMENTO

AGRAVADO : SEBASTIAO CONSTANCIO NASCIMENTO

AGRAVADO : HELOISA MILAGRES NASCIMENTO

AGRAVADO : AQUACONSULT CONSULTORIA E PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

AGRAVADO : BARROSO EMPREENDIMENTOS LTDA

**ADVOGADOS : AROLDO LIMONGE - ES001490
BIANCA VALLORY LIMONGE RAMOS - ES007785
ALEXANDRE CAIADO RIBEIRO DALLA BERNARDINA E OUTRO(S) - ES010357
CELSO BITTENCOURT RODRIGUES - ES008226
CARLOS EDUARDO DA SILVA LIMONGE - ES016578**

AGRAVADO : JOSÉ EDUARDO VERVLOET DOS SANTOS

AGRAVADO : CARLOS ALBERTO VERVLOET DOS SANTOS

AGRAVADO : FERNANDA SCHARRA DE ANDRADE

ADVOGADO : ESTANISLAU KOSTKA STEIN - ES008323

AGRAVADO : TT PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO

SANTO

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL (CPC/1973). NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. INOCORRÊNCIA. AÇÃO DE NULIDADE. VÍCIO NA PROCURAÇÃO. NEGÓCIO REALIZADO POR QUEM PARECIA TER PODERES PARA O ATO. TERCEIRO DE BOA-FÉ. APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. RECONHECIMENTO DA BOA-FÉ DOS ADQUIRENTES PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 25 de maio de 2021.

Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1454048 - ES
(2019/0034590-5)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

AGRAVANTE : VIVACQUA IRMAOS EMREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382
JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS - ES005705
FÁBIO ALVES FERREIRA E OUTRO(S) - RJ106430
GABRIELA MARCONDES LABOISSIERE CAMARGOS - DF031156
ADRIANA FELIPE CUSTÓDIO VELLASCO - RJ160113
MARCO ANTÔNIO DO AMARAL FILHO - DF057585

AGRAVADO : DALTON BOURGUIGNON BRAZ

AGRAVADO : ELISABETH MILAGRES BRAZ

AGRAVADO : ALEXANDRE JOSÉ SERAFIM

AGRAVADO : MARLENE STRAUCH SERAFIM

AGRAVADO : ALINE MILAGRES NASCIMENTO

AGRAVADO : LARISSA MILAGRES NASCIMENTO

AGRAVADO : SEBASTIAO CONSTANCIO NASCIMENTO

AGRAVADO : HELOISA MILAGRES NASCIMENTO

AGRAVADO : AQUACONSULT CONSULTORIA E PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

AGRAVADO : BARROSO EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : AROLDI LIMONGE - ES001490
BIANCA VALLORY LIMONGE RAMOS - ES007785
ALEXANDRE CAIADO RIBEIRO DALLA BERNARDINA E OUTRO(S) - ES010357
CELSO BITTENCOURT RODRIGUES - ES008226
CARLOS EDUARDO DA SILVA LIMONGE - ES016578

AGRAVADO : JOSÉ EDUARDO VERVLOET DOS SANTOS

AGRAVADO : CARLOS ALBERTO VERVLOET DOS SANTOS

AGRAVADO : FERNANDA SCHARRA DE ANDRADE

ADVOGADO : ESTANISLAU KOSTKA STEIN - ES008323

AGRAVADO : TT PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL (CPC/1973). NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. AÇÃO DE NULIDADE. VÍCIO NA PROCURAÇÃO. NEGÓCIO REALIZADO POR QUEM PARECIA TER PODERES PARA O ATO. TERCEIRO DE BOA-FÉ. APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. RECONHECIMENTO DA BOA-FÉ DOS ADQUIRENTES PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

AGRAVO DESPROVIDO.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por VIVACQUA IRMAOS EMREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, em face de decisão assim ementada:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL (CPC/1973). NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. AÇÃO DE NULIDADE. VÍCIO NA PROCURAÇÃO. NEGÓCIO REALIZADO POR QUEM PARECIA TER PODERES PARA O ATO. TERCEIRO DE BOA-FÉ. APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. RECONHECIMENTO DA BOA-FÉ DOS ADQUIRENTES PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESTA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

Nas razões do agravo, a parte agravante alega inaplicabilidade dos óbices apontados na decisão recorrida, repisando as alegações da peça inicial, de negativa

de prestação jurisdicional e inaplicabilidade da Teoria da Aparência. Defende a existência de vício insanável, uma vez que a procuração utilizada para a compra e venda era nula, pois assinada por quem não era legítimo representante da outorgante, configurando assim, ausência de manifestação de vontade da legítima proprietária ou de seu legítimo representante para a concretização do negócio.

É o relatório.

VOTO

Eminentes colegas, a irresignação recursal não merece acolhida.

Com efeito, percebe-se que as razões trazidas no agravo interno, de inaplicabilidade dos óbice apontados na decisão recorrida, repisando as alegações da peça inicial, de negativa de prestação jurisdicional e inaplicabilidade da Teoria da Aparência, não são aptas a desconstituir a decisão recorrida, cujos fundamentos passo aqui a reiterar.

Ora, conforme bem salientado na decisão proferida em sede de agravo em recurso especial, não há nulidade por omissão, tampouco negativa de prestação jurisdicional, no acórdão que decide de modo integral e com fundamentação suficiente a controvérsia. O Tribunal de origem, no caso, julgou com fundamentação suficiente a matéria devolvida à sua apreciação, assim consignando, em sede de embargos:

O ponto embargado refere-se a uma das questões cuja reanálise por este Órgão Julgador foi determinada pelo Superior Tribunal de Justiça ao anular o acórdão dos embargos de declaração outrora opostos, qual seja, se os embargados, ao adquirirem os imóveis, adotaram as cautelas necessárias para se assegurar da validade do negócio jurídico ou se tinham condições de aferir a regularidade do negócio.

Alega a embargante que no dia 06/06/2011 ocorreu a averbação, perante o registro imobiliário, da suspensão da eficácia do instrumento procuratório e

do substabelecimento de poderes empregados na concretização dos negócios jurídicos, isto é, em data anterior àquela apontada no acórdão (07/06/2005), o que representaria erro material a ser sanado.

A relevância da correção de sobredito erro, no entender da embargante, reside na suposta ausência das devidas cautelas por parte dos adquirentes ao celebrarem os negócios jurídicos, uma vez que a existência de ação judicial envolvendo os imóveis teria sido averbada perante o registro imobiliário antes das respectivas aquisições.

A meu ver, não há erro material a ser sanado.

Erro material pode ser definido como mero lapso contido no julgado, muitas vezes decorrente da própria digitação do texto, reconhecido primu ictu oculi, que consista em simples inexatidão material sem conteúdo decisório propriamente dito.

In casu, a precária redação da averbação realizada à margem do registro imobiliário produziu relevante dúvida quanto à data em que procedida pelo Sr. Tabelião, razão pela qual a menção ao dia 07/06/2005 - efetivamente presente na averbação (fls.46/47) - não pode ser considerada uma mera inexatidão material, ou seja, unia data não não foi mencionada em lugar de outra, por mero equívoco.

Embora igualmente conste do registro a data apontada pela embargante como sendo a de efetiva averbação (06/06/2001), o texto não afasta a dúvida se, de fato, essa foi a data em que foi averbada a suspensão da eficácia de sobreditos instrumentos procuratórios, daí porque não reconheço a alegada ocorrência de erro material sanável pela via dos aclaratórios.

Com isso, ainda que se interprete, da leitura do texto, que a averbação já se fazia presente desde 06/06/2001, entendo que tal circunstância, por si só, não leva à conclusão de que os embargados teriam agido sem a devida cautela e demais cuidados inerentes à celebração de contratos de compra e venda e, via reflexa, não infirma a orientação trilhada por este Órgão Colegiado de que a sua boa -fé teria sido descortinada.

Na sequência, a embargante atribui pecha omissiva ao julgado por ter mencionado apenas a data da aquisição do imóvel pela embargada Fernanda Scharra de Andrade, omitindo-se acerca das datas dos demais negócios jurídicos cuja nulidade é pretendida, o que seria relevante para comprovar que as providências que adotou se deram antes das aquisições pelos embargados.

A meu ver, igualmente sem razão.

A justificativa da embargante para oposição de embargos de declaração neste particular, aduzindo a relevância de se apontar as respectivas datas de aquisição dos imóveis pelos outros embargados (e não apenas por Fernanda Scharra de Andrade), seria comprovar que, em tais datas, seria possível aos

terceiros adquirentes constatarem a existência de demanda judicial relacionada à pretendida anulação dos instrumentos procuratórios empregados na concretização dos negócios jurídicos e, por conseguinte, que não teriam agido com a cautela necessária ao adquirirem os imóveis.

Sucedendo que essa questão foi devidamente examinada no julgamento e, apesar de não ter sido elaborado um rol contendo as respectivas datas, foi esclarecido que "os negócios jurídicos foram celebrados a partir de maio de 2000, quando se deu a aquisição, pela embargada Fernanda Scharra de Andrade, do Lote 18 da Quadra 28, do Loteamento Santa Therezinha, bairro Jardim Camburi, nesta Capital (fl. 65), sendo os demais sucessivamente celebrados até 2003, envolvendo os demais embargados" (fl. 2439 - destaquei).

Com efeito, não há dúvida de que o julgado reconheceu a celebração dos negócios jurídicos no interregno entre os anos 2000 e 2003, de sorte que, a prevalecer a tese jurídica defendida pela embargante de que a averbação procedida desde 06/06/2001 poderia ter sido constatada pelos terceiros adquirentes, considero não haver necessidade de discriminar, uma a uma, as datas das respectivas compras e vendas dos imóveis, porquanto abarcadas pelo lapso temporal apontado no acórdão.

No entanto, eventual equívoco deste Órgão Julgador ao considerar tanto o dia 07/06/2005 como de efetiva averbação da suspensão da eficácia dos instrumentos procuratórios, quanto a efetiva adoção pelos adquirentes das cautelas necessárias para se assegurarem da validade do negócio jurídico, não importa em vício que sujeite o julgado à correção mediante embargos de declaração, isto é, tratar-se-ia, no máximo, de error in iudicando que enseja a interposição do recurso que o ordenamento jurídico disponibiliza àquele que porventura considerar injusto o julgamento. (e-STJ fls. 2788/2790).

Destarte, não justifica a alegação de violação aos artigos 489 e 1022 do CPC, uma vez que ocorreu pronunciamento efetivo e claro sobre as questões postas. Ademais, o juiz não está obrigado a responder um a um os argumentos levantados pelas partes.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1022 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

- 1. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.*
- 2. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.*
- 3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.*
- 4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.*
- 5. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1157866/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/03/2018, DJe 15/03/2018)*

Na verdade, a parte recorrente pretendeu rediscutir em sede de aclaratórios matérias já apreciadas pelo Tribunal a quo, providência vedada nesta espécie recursal.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. OFENSA AO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA DE MÉRITO. IMPOSSIBILIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA DO PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211/STJ. VALORAÇÃO DA PROVA. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

- 1. A solução integral da controvérsia, com fundamento suficiente, não caracteriza ofensa ao art. 535 do CPC. Além disso, os Embargos Declaratórios não constituem instrumento adequado para a rediscussão da matéria de mérito. (grifou-se)*
- 2. Em relação ao cerceamento de defesa, a irresignação não merece prosperar, uma vez que a Corte local não emitiu juízo de valor sobre a matéria alegada. É necessária a efetiva discussão do tema pelo Tribunal a quo, ainda que em Embargos de Declaração. Incidência da Súmula 211/STJ.*
- 3. Ademais, é evidente que, para modificar o entendimento firmado no acórdão impugnado, reconhecendo-se o cerceamento do direito de defesa da parte recorrente, ou a insuficiência das provas, seria necessário exceder as razões colacionadas no acórdão vergastado, o que demanda incursão no contexto fático-probatório dos autos, vedada em Recurso Especial. Súmula 7/STJ.*
- 4. Agravo Regimental não provido. (AgRg no AREsp 216.688/RJ, Rel.*

Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 11/03/2014, DJe 19/03/2014).

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. REEXAME DO SUPORTE FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ.

1. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do artigo 535 do Código de Processo Civil quando a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. (grifou-se)

2. A reapreciação do suporte fático-probatório dos autos é vedada nesta Corte, pelo óbice da Súmula 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

3. Agravo regimental não provido." (AgRg no AREsp 373.162/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 07/10/2014, DJe 14/10/2014).

Quanto à alegação de existência de vício insanável, o Tribunal de origem, considerando a particularidade do caso concreto, aplicou a teoria da aparência aos terceiros de boa-fé, nestes termos:

Isso porque, como inicialmente adiantei, trata-se de matéria esmiuçada em vários precedentes deste Sodalício, relacionadas a negócios jurídicos da mesma natureza, levados a efeito mediante utilização da mesma procuração já declarada nula por sentença transitada em julgado oriunda da 31ª Vara Cível do Rio de Janeiro/RJ, de sorte que, em última análise, não vejo motivo para que o comando decisório venha a se distanciar daquele emanado de referidos arestos, salvo se o componente primordial para a improcedência do pedido naqueles feitos - 'a boa -fé dos adquirentes - não restar evidenciado nestes autos, o que será melhor averiguado mais adiante.

A meu sentir, à luz dos referidos precedentes desta Corte de Justiça, perfilho o entendimento de que, apesar de anulado o instrumento procuratório a partir do qual aperfeiçoaram-se os negócios jurídicos, deve se resguardar a boa -fé dos terceiros adquirentes dos imóveis, até mesmo porque em nada contribuíram para a invalidade denotada.

É, em suma, o que se extrai da literal redação do art. 1.321 do Código Civil de 1916 - então vigente - ao assim dispor:

Art. 1.321. São válidos, a respeito dos contraentes de boa -fé, os atos com estes ajustados em nome do mandatário, enquanto este ignorar a morte daquele, ou a extinção, por qualquer outra causa, do mandato (art. 1.316)."

Trata-se, pois, de disciplina que veio a ser mantida no Código Civil de 2002, como homenagem ao princípios da boa -fé e da eticidade nas relações contratuais, de modo que os adquirentes dos imóveis - terceiros munidos de boa -fé - não podem ser atingidos, independentemente da existência de vício intrínseco no instrumento de mandato.

Apesar de a sentença ter realçado a falta de diligência dos adquirentes, porquanto aperfeiçoados os contratos de compra e venda já depois de ser judicialmente declarada a nulidade do instrumento procuratório, não vejo tal circunstância como hábil a afastar a aplicação da chamada teoria da aparência, que busca resguardar a boa -fé e preservar a segurança das relações jurídicas em se tratando de negócios jurídicos que, à época da sua realização, tinham nítida feição de regularidade, como acredito ter ocorrido no caso concreto.

[...]

Destarte, reputo desnecessário - a fim de não alongar demasiado meu pronunciamento - a transcrição de julgados do Superior Tribunal de Justiça, cuja jurisprudência predominante inclina-se em favor do terceiro adquirente munido de boa -fé, cuja propriedade sobre o imóvel deve ser resguardada, salvo se demonstrada sua má-fé quando da aquisição, hipótese não configurada nestes autos.

Como se vê, este Sodalício já possui firme posicionamento sobre a presente matéria, o que, à evidência, autoriza-me a adotar no caso concreto a linha de raciocínio desenvolvida nos precedentes citados, em homenagem ao 'princípio da celeridade e economia processual e como forma de contribuir para a uniformização da jurisprudência desta egrégia Corte.(e-STJ fls. 2088/2090).

Em sede de embargos de declaração, mediante detalhado exame do conjunto fático-probatório dos autos, a Corte de origem concluiu que as provas constantes dos autos evidenciam a boa-fé dos terceiros adquirentes, esclarecendo, assim, a aplicação da Teoria da aparência ao caso concreto, *in verbis*:

Do que se depreende da narrativa exordial e, sobretudo, do arcabouço probatório constante dos autos, os negócios jurídicos foram celebrados a partir de maio de 2000, quando se deu a aquisição, pela embargada Fernanda Scharra de Andrade, do Lote 18 da Quadra 28, do Loteamento Santa Therezinha, bairro Jardim Camburi, nesta Capital (fl. 65), sendo os demais sucessivamente celebrados até 2003, envolvendo os demais embargados.

Em 07/05/2001 a ora embargante ajuizou ação de nulidade de procuração

perante o Juízo da 31ª Vara Cível do Rio de Janeiro/RJ (processo nº 2001.001.056635-2) que foi julgada procedente em 18/12/2002 a fim de declarar nula a procuração utilizada no ato negócio jurídico, sendo o decisum confirmado pelo egrégio TJRJ em 30/04/2003 e também pelo Superior Tribunal de Justiça em 16/04/2004, ocorrendo o seu trânsito em julgado em 08/06/2004, conforme se observa às fls. 48/60.

Este egrégio Tribunal rejeitou a tese de que a nulidade da procuração outorgada por quem não detinha poderes para tanto consistia em vício insanável por concluir, à época do julgamento dos recursos de apelação cível, que haveria de ser resguardada a boa -fé dos adquirentes, fazendo alusão ao pretérito julgamento dos embargos infringentes na apelação cível nº 024060216272 pelo egrégio Primeiro Grupo de Câmaras Cíveis Reunidas, no qual havia sido examinado outro negócio jurídico da mesma natureza, in litteris:

[...]

Portanto, foi aplicada a chamada "teoria da aparência", eis que, quando foram celebrados os negócios jurídicos, a embargante fez-se representar por terceiros que, a teor das certidões cartorárias, aparentemente detinham poderes para tanto, os quais somente anos depois vieram a ser judicialmente desconstituídos.

[...]

A reforçar a aplicação da teoria da aparência, há prova nos autos de que a embargante fazia-se representar por meio de substabelecimento de procuração lavrado no Cartório do 10º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ (Livro nº 5561, fl. 171) no dia 08/07/1997, originada de procuração lavrada no mesmo cartório (Livro nº 5561, fl. 055) em 15/04/1997, de sorte que, ao tempo da realização dos negócios jurídicos envolvendo os ora embargados, não havia notícia de qualquer restrição em relação à utilização de tais instrumentos.

A prova produzida nos autos descortina o descuido dos representantes legais da embargante no que tange à adoção de providências com vistas a resguardar eventuais direitos, que estivessem sendo violados por meio de utilização de procuração nula, porquanto poderiam ter providenciado a averbação, junto à matrícula dos imóveis, da concessão de tutela antecipada na demanda ajuizada perante o Juízo da 31ª Vara Cível do Rio de Janeiro/RJ (fls. 48/49), em observância ao disposto no art. 167, II, 12, da Lei nº 6.015/73, cujo escopo é conferir autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos concernentes aos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73, art. 1º).

Observo ainda que a possível prática de atos fraudulentos envolvendo o imóvel era de conhecimento das representantes legais em momento anterior, já que em 02/09/2000 publicaram comunicado em jornal de grande circulação com a finalidade de comunicar ao público em geral a ausência de nomeação de procuradores para a venda de lotes (fl. 61) e, no dia

25/09/2000, encaminharam ofício à Secretaria Municipal de Meio Ambiente com o mesmo escopo (fl. 62), rememorando que a aquisição do imóvel pela embargada Fernanda Scharra de Andrade ocorreu em maio de 2000, conforme certidão do registro imobiliário (fl. 65), ou seja, meses antes de tais providências e 1 (um) ano antes da propositura de demanda judicial perante o Juízo da 31ª Vara Cível do Rio de Janeiro/RJ.

Todavia, dos autos consta que somente em 07/06/2005 foi providenciada a averbação, junto aos respectivos registros do instrumento procuratório (fls. 46/46v) e do substabelecimento de poderes (fl. 47), da suspensão de sua eficácia por decisão judicial e de sua posterior declaração de nulidade por sentença, ou seja, bem depois de concretizados os negócios jurídicos, o que afasta a argumentação de que os embargados teriam agido sem a devida cautela e demais cuidados inerentes à celebração de contratos de compra e venda, eis que evidenciada nos autos a boa -fé dos terceiros adquirentes e a negligência da embargante na publicidade e providências em relação à invalidade das outorgas de mandato.

Ainda a reforçar a boa -fé dos embargados, verifico dos autos que, tanto a procuração outorgada em 15/04/1997 (fl. 46/46v), quanto o termo de substabelecimento que a ratificava (fl. 47), afiguravam-se escorreitas, haja vista que os poderes emanados de tais instrumentos foram outorgados, na primeira, pelas representantes legais Zuleika Domingues Jabour e Eliete Jabour a Umberto Jabour Antonini que, pelo segundo instrumento, outorgou poderes a José Maria Vivácqua dos Santos e a José Eduardo Vervloet dos Santos, do que se conclui que os adquirentes foram induzidos a crer que os supostos representantes legais da vendedora detinham, de fato, poderes para alienar o imóvel, não sendo possível deles exigir conduta diversa.

[...]

Por ter sido determinada a análise aprofundada da questão em torno da inexistência de mandato ou acerca do fato de se ter averbada a notícia da existência de decisão judicial suspendendo os efeitos do mandato, no cartório de notas onde lavrada a procuração, reitero que o negócio jurídico originário foi celebrado em maio de 2000, ao passo que a demanda judicial, que almejava a declaração de nulidade da procuração, foi ajuizada perante o Juízo da 31ª Vara Cível do Rio de Janeiro/RJ tão somente em maio de 2001, sem que fosse prontamente providenciada a averbação, à margem da matrícula imobiliária, da decisão judicial que havia antecipado os efeitos da tutela jurisdicional naquele feito.

Outrossim, destacou a colenda Corte Superior como ponto relevante, a merecer novas considerações por parte deste Órgão Colegiado, o fato de a embargante ter sede no Rio de Janeiro e de a procuração ter sido outorgada por instrumento público de mandato em cartório situado naquela localidade, e sobre eventual consequência desse fato.

Neste particular, a prova dos autos demonstra que não havia motivo para que

a adquirente não confiasse no teor do instrumento procuratório e substabelecimento lavrados em 1997, perante o Cartório do 10º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, tendo em vista a fé pública de que são dotados tais atos, o que se confirmaria ao constar da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 14/04/2000, Livro 395, fls. 145/146v do Cartório do 4º Ofício de Notas de Vitória, que o imóvel encontrava-se livre de ônus e, não havia ação real, pessoal, reipersecutória que pudesse ou viesse a gravar o imóvel, a teor da respectiva certidão negativa expedida no dia 14/03/2000 (fls. 1151.a 1155).

Com efeito, trata-se de questão que, além de não ter sido erigida pela ora embargante como elemento hábil a afastar a boa -fé dos adquirentes, em nada modifica a conclusão de que não teria sido possível, a tais adquirentes, a identificação de qualquer pendência sob o imóvel quando da celebração dos negócios jurídicos.

Em tom conclusivo, as provas constantes dos autos evidenciam a boa -fé dos terceiros adquirentes, assim chancelando a aplicação da teoria da aparência, diante da representatividade da alienante por quem aparentemente detinha poderes para agir como se proprietário fosse, além de não ter restado descortinada a sua alegada incúria, negligência e ausência de cautela exigíveis em negócios jurídicos dessa natureza, haja vista que os representantes legais da embargante providenciaram a averbação da decisão concessiva da tutela antecipada, à margem da matrícula do imóvel, somente anos após a concretização dos negócios jurídicos. (e-STJ fls. 2741/2747)

Assim, o entendimento adotado está em consonância com a jurisprudência de ambas as Turmas desta Segunda Seção no sentido de ser possível a aplicação da teoria da aparência para afastar suposto vício na negociação empreendida por pessoa que se apresentava habilitada para tanto, visando resguardar os direitos do terceiro de boa-fé.

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE JULGADA IMPROCEDENTE. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RECONHECIMENTO DA BOA-FÉ DOS ADQUIRENTES PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. MUDANÇA DE ENTENDIMENTO QUE NECESSITA DE EXAME DO ARCABOUÇO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DESTA CORTE. NEGÓCIO REALIZADO POR QUEM PARECIA TER PODERES PARA O ATO. APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA. POSSIBILIDADE. VÍCIO AFASTADO. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. O pleito de se afastar o reconhecimento da boa-fé dos adquirentes daqueles imóveis que foram objeto do pedido de declaração de nulidade de contratos de compra e venda demanda inevitável revolvimento do arcabouço fático-probatório, o que é vedado em recurso especial nos termos da Súmula nº 7 desta Corte.

2. É possível a aplicação da teoria da aparência para afastar suposto vício em negociação realizada por pessoa que se apresenta como habilitada para tanto, desde que o terceiro tenha firmado o ato de boa-fé. Precedentes.

3. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 1548642 / ES, Rel. Min. MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 17/03/2016, DJe 28/03/2016).

PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO RECEBIDO COMO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE PUBLICIDADE. APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA PARA AFASTAR VÍCIO NA NEGOCIAÇÃO. POSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O entendimento adotado pelo acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior no sentido de ser possível a aplicação da teoria da aparência para afastar suposto vício na negociação empreendida por pessoa que se apresenta como habilitada para tanto, visando resguardar os direitos do terceiro de boa-fé. Incidência da Súmula 83/STJ.

2. Agravo regimental a que se nega provimento. (RCD no AgRg no AREsp 585.960/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 25/8/2015, DJe 16/9/2015).

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO DE INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 83/STJ. OBRIGAÇÃO ASSUMIDA POR PESSOA NÃO DESIGNADA COMO REPRESENTANTE NO ESTATUTO SOCIAL. RELAÇÃO DIRETA COM O OBJETO SOCIAL DA PESSOA JURÍDICA. VALIDADE. POSIÇÃO JURISPRUDENCIAL CONSOLIDADA.

1. O Superior Tribunal de Justiça tem considerado válidas as obrigações assumidas pelas pessoas jurídicas, relacionadas com seu objeto social, mesmo quando firmadas não exatamente por aqueles representantes designados pelos estatutos sociais. Precedentes.

2. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 161.495/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 27/8/2013, DJe 5/9/2013).

DIREITO EMPRESARIAL. NEGÓCIO JURÍDICO CELEBRADO POR GERENTE DE SOCIEDADE ANÔNIMA. AUSÊNCIA DE PODERES. ATO CONEXO COM A ESPECIALIZAÇÃO ESTATUTÁRIA DA EMPRESA.

LIMITAÇÃO ESTATUTÁRIA.

MATÉRIA, EM PRINCÍPIO, INTERNA CORPORIS. TERCEIRO DE BOA-FÉ. TEORIA DA APARÊNCIA. APLICABILIDADE.

[...]

2. Na verdade, se a pessoa jurídica é constituída em razão de uma finalidade específica (objeto social), em princípio, os atos consentâneos a essa finalidade, não sendo estranho ao seu objeto, praticados em nome e por conta da sociedade, por seus representantes legais, devem ser a ela imputados.

3. As limitações estatutárias ao exercício de atos por parte da Diretoria da Sociedade Anônima, em princípio, são, de fato, matéria interna corporis, inoponíveis a terceiros de boa fé que com a sociedade venham a contratar.

4. Por outro lado, a adequada representação da pessoa jurídica e a boa-fé do terceiro contratante devem ser somadas ao fato de ter ou não a sociedade praticado o ato nos limites do seu objeto social, por intermédio de pessoa que ostentava ao menos aparência de poder.

5. A moldura fática delineada pelo acórdão não indica a ocorrência de qualquer ato de má-fé por parte da autora, ora recorrida, além de deixar estampado o fato de que o subscritor do negócio jurídico ora impugnado - Gerente de Suprimento - assinou o apontado "aditivo contratual" na sede da empresa e no exercício ordinário de suas atribuições, as quais, aliás, faziam ostentar a nítida aparência a terceiros de que era, deveras, representante da empresa.

6. Com efeito, não obstante o fato de o subscritor do negócio jurídico não possuir poderes estatutários para tanto, a circunstância de este comportar-se, no exercício de suas atribuições - e somente porque assim o permitiu a companhia -, como legítimo representante da sociedade atrai a responsabilidade da pessoa jurídica por negócios celebrados pelo seu representante putativo com terceiros de boa-fé. Aplicação da teoria da aparência.

7. Recurso especial improvido. (REsp 887.277/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 4/11/2010, DJe 9/11/2010).

Ademais, para elidir a conclusão do Tribunal de origem acerca da boa-fé dos terceiros adquirentes, seria necessário o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável em sede de recurso especial a teor da Súmula nº 7/STJ.

Destarte, a pretensão recursal não merece prosperar.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2019/0034590-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** AgInt no
AREsp 1.454.048 /
ES

Números Origem: 00223856120068080024 024060223856 024060223856201801049471 122853
199700169413 20030225590 200361210022804 200400771061
223856120068080024 24060223856 24060223856201801049471 576989
653720 89972003

PAUTA: 25/05/2021

JULGADO: 25/05/2021

RelatorExmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VIVACQUA IRMAOS EMREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382
JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS - ES005705
FÁBIO ALVES FERREIRA E OUTRO(S) - RJ106430
ADVOGADOS : GABRIELA MARCONDES LABOISSIERE CAMARGOS - DF031156
ADRIANA FELIPE CUSTÓDIO VELLASCO - RJ160113
MARCO ANTÔNIO DO AMARAL FILHO - DF057585
AGRAVADO : DALTON BOURGUIGNON BRAZ
AGRAVADO : ELISABETH MILAGRES BRAZ
AGRAVADO : ALEXANDRE JOSÉ SERAFIM
AGRAVADO : MARLENE STRAUCH SERAFIM
AGRAVADO : ALINE MILAGRES NASCIMENTO
AGRAVADO : LARISSA MILAGRES NASCIMENTO
AGRAVADO : SEBASTIAO CONSTANCIO NASCIMENTO
AGRAVADO : HELOISA MILAGRES NASCIMENTO
AGRAVADO : AQUACONSULT CONSULTORIA E PROJETOS DE ENGENHARIA
LTDA
AGRAVADO : BARROSO EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : AROLDI LIMONGE - ES001490
ADVOGADOS : BIANCA VALLORY LIMONGE RAMOS - ES007785
ALEXANDRE CAIADO RIBEIRO DALLA BERNARDINA E OUTRO(S) -
ES010357
CELSO BITTENCOURT RODRIGUES - ES008226
CARLOS EDUARDO DA SILVA LIMONGE - ES016578
AGRAVADO : JOSÉ EDUARDO VERVLOET DOS SANTOS
AGRAVADO : CARLOS ALBERTO VERVLOET DOS SANTOS
AGRAVADO : FERNANDA SCHARRA DE ANDRADE
ADVOGADO : ESTANISLAU KOSTKA STEIN - ES008323
AGRAVADO : TT PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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

C542516155019-11045450@ 2019/0034590-5 - ARESp 1454048 Petição : 2021/0004795-9 (AgInt)

AGRAVO INTERNO

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2019/0034590-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** AgInt no
AREsp 1.454.048 /
ES

AGRAVANTE : VIVACQUA IRMAOS EMREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382
JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS - ES005705
FÁBIO ALVES FERREIRA E OUTRO(S) - RJ106430
ADVOGADOS : GABRIELA MARCONDES LABOISSIERE CAMARGOS - DF031156
ADRIANA FELIPE CUSTÓDIO VELLASCO - RJ160113
MARCO ANTÔNIO DO AMARAL FILHO - DF057585
AGRAVADO : DALTON BOURGUIGNON BRAZ
AGRAVADO : ELISABETH MILAGRES BRAZ
AGRAVADO : ALEXANDRE JOSÉ SERAFIM
AGRAVADO : MARLENE STRAUCH SERAFIM
AGRAVADO : ALINE MILAGRES NASCIMENTO
AGRAVADO : LARISSA MILAGRES NASCIMENTO
AGRAVADO : SEBASTIAO CONSTANCIO NASCIMENTO
AGRAVADO : HELOISA MILAGRES NASCIMENTO
AGRAVADO : AQUACONSULT CONSULTORIA E PROJETOS DE ENGENHARIA
LTDA
AGRAVADO : BARROSO EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : AROLDI LIMONGE - ES001490
ADVOGADOS : BIANCA VALLORY LIMONGE RAMOS - ES007785
ALEXANDRE CAIADO RIBEIRO DALLA BERNARDINA E OUTRO(S) -
ES010357
CELSE BITTENCOURT RODRIGUES - ES008226
CARLOS EDUARDO DA SILVA LIMONGE - ES016578
AGRAVADO : JOSÉ EDUARDO VERVLOET DOS SANTOS
AGRAVADO : CARLOS ALBERTO VERVLOET DOS SANTOS
AGRAVADO : FERNANDA SCHARRA DE ANDRADE
ADVOGADO : ESTANISLAU KOSTKA STEIN - ES008323
AGRAVADO : TT PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andrich votaram com o Sr. Ministro Relator.