

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.420.144 - SC (2018/0340431-3)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : **WORLD TURISMO, TRANSPORTE E LOCACAO EIRELI**
ADVOGADOS : **WILSON JAIR GERHARD - SC008468**
: **KARINA BLANCO FERNANDES - SC019019**
AGRAVADO : **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL SA**
ADVOGADO : **MAURO XAVIER MILAN E OUTRO(S) - SC033020A**

DECISÃO

1. Cuida-se de agravo interposto por WORLD TURISMO, TRANSPORTE E LOCACAO EIRELI, contra decisão que inadmitiu recurso especial, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a" e "c", da Constituição Federal, em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, assim ementado, transcrito no que importa:

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL SEM REGISTRO. INAPLICABILIDADE AO CASO DA SÚMULA 84 DO STJ. AUSÊNCIA DE RECONHECIMENTO DE FIRMA POR PARTE DOS SIGNATÁRIOS. INVIABILIDADE DE OPOSIÇÃO DO CONTRATO A TERCEIROS.

1. O contrato de compromisso de compra e venda sem reconhecimento de firma das assinaturas dos contratantes não tem validade perante terceiros, fazendo-se valer somente entre os signatários (arts. 219 do CC e 368 do CPC). 2. Os embargos de terceiros não serão acolhidos quando os embargantes não comprovarem ser seu por direito o imóvel pleiteado. (TJSC, Apelação Cível n. 2014.015371-3, de Itajaí, rel. Des. Marcus Túlio Sartorato, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 29-04-2014).

SUCUMBÊNCIA RECURSAL. RECURSO DO EMBARGANTE VENCIDO EM PRIMEIRO GRAU E DESPROVIDO NA INSTÂNCIA RECURSAL. HONORÁRIOS RECURSAIS DEVIDOS. INCIDÊNCIA DO ARTIGO 85, § 11, DO CPC/15. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (fl. 237)

Nas razões de seu especial, a parte aponta violação aos arts. 334 do CPC/1973 e 374 do CPC/2015, bem como dissídio jurisprudencial, no que diz respeito à prescindibilidade de reconhecimento de firma no compromisso de compra e venda, para fins de oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse.

DECIDO.

2. De início, verifico que os temas insertos nos arts. 334 do CPC/1973 e 374 do CPC/2015, tidos por violados, não foram objeto de debate no acórdão recorrido, tampouco foram opostos embargos de declaração a fim de suprir eventual omissão. É entendimento assente neste Superior Tribunal de Justiça a exigência do prequestionamento dos dispositivos tidos por violados, ainda que a contrariedade tenha surgido no julgamento do próprio acórdão recorrido. Incidem, na espécie, as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal.

3. Demais disso, o Tribunal estadual ao negar provimento ao apelo da agravante, consignou:

Da análise do referido documento, verifica-se que a recorrente consta

como promitente compradora do referido bem, sendo que a empresa Delma Zanuzzo ME consta como promitente vendedora do imóvel. Ainda, verifica-se que tal documento foi firmado na data de 11 de outubro de 2010, na presença das partes, de fiadores da vendedora, e de duas testemunhas.

A Súmula 84 do STJ dispõe o seguinte: *"É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro"*.

Não obstante, tal situação, não é a dos autos, uma vez que apesar de o contrato de promessa de compra e venda contar com a assinatura de duas testemunhas, constata-se que, além de não ter sido efetuado o registro do ato, tampouco houve o reconhecimento de firma dos signatários por ocasião do compromisso entabulado.

De acordo com a regra prevista no art. 368, do Código de Processo Civil vigente à época da assinatura do contrato: *"As declarações constantes do documento particular, escrito e assinado, ou somente assinado, presumem-se verdadeiras em relação ao signatário"*.

Nesse sentido, também, é a regra disposta no art. 219 do Código Civil: *"As declarações constantes de documentos assinados presumem-se verdadeiras em relação aos signatários"*.

Portanto, indubitável é a validade do conteúdo do referido contrato em relação aos seus signatários, contudo, incabível a sua imposição a terceiros, pois desprovido de elemento capaz de atestar a sua veracidade.

Isso porque, não havendo sequer o reconhecimento da firma dos signatários, não há como saber qual a data em que tal avença foi efetivamente realizada para sua oposição a terceiros, uma vez que os contratantes poderiam muito bem ter formulado o contrato em momento posterior ao apontado no documento.

[...]

Desta forma, denota-se que diante da ausência de reconhecimento de firma dos signatários do contrato de promessa de compra e venda do imóvel de matrícula nº 73.367, do CRI de Chapecó, temerária é a imposição de sua (1) validade a terceiros.

Portanto, diante de tal circunstância, resta prejudicada a análise da alegação a respeito da ineficácia da hipoteca efetuada sobre o imóvel acima mencionado, já que o contrato de promessa de compra e venda do imóvel é ineficaz em relação ao embargado e ora apelado Banco Banrisul S/A

Assim, não há outra solução senão a manutenção da sentença que julgou improcedente os embargos de terceiros opostos pela recorrente em face do banco recorrido, à luz da fundamentação supra. (fl. 247-249).

Nesse contexto, a análise das razões recursais e a reforma do aresto hostilizado, com a desconstituição de suas premissas como pretende o recorrente, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 desta Corte Superior.

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL.COOPERATIVA HABITACIONAL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. SÚMULA 83/STJ. SALDO RESIDUAL. RATEIO. INEXIGIBILIDADE DO

DÉBITO. NECESSIDADE DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.

(...)

2. Recurso especial cuja pretensão demanda revisão de cláusulas contratuais e reexame de matéria fática da lide, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 972.646/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 25/04/2017, DJe 05/05/2017).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COOPERATIVA HABITACIONAL. SALDO RESIDUAL. RATEIO. INEXIGIBILIDADE DO DÉBITO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ. CDC. INCIDÊNCIA.

1. Inviável, na estreita via do recurso especial, a interpretação de cláusulas contratuais, bem como o reexame das premissas fático-probatórias que levaram as instâncias ordinárias à conclusão de inexigibilidade do débito, por força das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

(..)

(AgInt no AREsp 914.288/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 27/09/2016, DJe 07/10/2016).

4. Outrossim, não se pode conhecer do recurso pela alínea *c*, uma vez que aplicada a Súmula 7/STJ quanto à alínea *a*, resta prejudicada a divergência jurisprudencial, pois as conclusões divergentes decorreriam das circunstâncias específicas de cada processo e não do entendimento diverso sobre uma mesma questão legal. Nesse sentido:

ADMINISTRATIVO. LIMITAÇÃO AO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PROPRIEDADE. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458 E 535 DO CPC. DEVIDA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 524 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. DIREITO DE INDENIZAÇÃO DE ÁREA DECLARADA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DA DECISÃO A QUO POR ESTA CORTE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. EXAME PREJUDICADO.

1. (...)

2. (...)

3. A análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada em razão da aplicação do enunciado da Súmula 7/STJ, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o aresto combatido e os arestos paradigmas, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram, não em razão de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas, sim, em razão de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo.

Agravo regimental improvido. (AgRg no AREsp 16879/SP, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/09/2016, DJe 07/10/2016).

5. Ante o exposto, nego provimento ao agravo em recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 05 de fevereiro de 2019.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator

