EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RESP Nº 1.548.642 - ES (2015/0196511-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
EMBARGANTE	:	VIVACQUA IRMAOS EMREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS E OUTRO(S) - ES005705
ADVOGADOS	:	MARCIA GUASTI ALMEIDA - DF012523 FERNANDO MARQUES DE CAMPOS CABRAL FILHO E OUTRO(S) - RJ155360
EMBARGADO	:	ROBSON GIUBERTI BERGI - POR SI E REPRESENTANDO
EMBARGADO	:	JOSÉ OSVALDO BERGI - ESPÓLIO
EMBARGADO	:	FABIOLA GIUBERTI BERGI SIMPSON
EMBARGADO	:	ADRIANA GIUBERTI BERGI
EMBARGADO	:	PARATI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	MARCO ANDRÉ DUNLEY GOMES E OUTRO(S) - DF001230
EMBARGADO	:	MARCO ANTONIO MILFONT MAGALHAES
EMBARGADO	:	DALARA NUNES PIRES LAGE MAGALHAES
ADVOGADOS	:	MARCO ANTÔNIO MILFONT MAGALHÃES (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTROS - ES004320 BRUNELLA PIRAS COSER E OUTRO(S) - ES011098 BIANCA DA PENHA BORSOI E OUTRO(S) - ES023141
EMBARGADO	:	SOCIEDADE IMOBILIARIA ALIANCA LTDA - ME
ADVOGADO	:	FELIPE ITALA RIZK E OUTRO(S) - ES012510
EMBARGADO	:	MARCIO BROTTO DE BARROS
EMBARGADO	:	ANA PAULA SCARDUA GIMENES
ADVOGADO	:	MARCO ANDRÉ DUNLEY GOMES E OUTRO(S) - DF001230
EMBARGADO	:	EDIR ALVES MACHADO
EMBARGADO	:	MARIA TEREZA SCARDINI ALVES
ADVOGADO	:	FABRICIO ROCHA CAMPOS E OUTRO(S) - ES013445

DECISÃO

Trata-se de embargos de divergência opostos por VIVACQUA IRMÃOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra acórdão proferido pela Terceira Turma, de relatoria do Ministro MOURA RIBEIRO, que se encontra assim ementado (fls. 1.540/1.541):

> 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.

Alega a embargante que o acórdão embargado diverge do julgamento proferido pela Terceira Turma no REsp 62.308/SP, relator o Ministro EDUARDO RIBEIRO e da Quarta Turma no REsp 1.166.343/MS, de relatoria do Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO e AgRg no REsp 926.370/DF, relator o Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA. Sustenta que, assim como nos precedentes apontados, o negócio jurídico celebrado por meio de procuração viciada é absolutamente nulo e, como tal, não pode ser confirmado, mesmo em relação aos terceiros de boa-fé.

Intimados, os embargados apresentaram respostas aos embargos de divergência.

MARCIO BROTTO DE BARROS e outros (fls. 1.651/1.705, reiterada às fls. 1.711/1.728) MARCO ANTONIO MILFONT MAGALHÃES e outra (fls. 1.749/1.762) e SOCIEDADE IMOBILIÁRIA ALIANÇA LTDA e outros fls. 1.763/.1.772) apresentaram impugnação aos embargos de divergência defendendo, em síntese, que os precedentes apontados nos embargos são desatualizados e que as bases fáticas dos paradigmas e dos presentes autos são totalmente diversas, mormente a boa-fé dos adquirentes, que não participaram do processo em que foi posteriormente reconhecida a nulidade da procuração (fls. 1.711/1.728).

Embora inicialmente admitidos às fls. 1.707/1.708, após análise mais acurada, verifico que os acórdãos confrontados chegaram a diferentes conclusões em decorrência da ausência de similitude de bases fáticas, não ficando, portanto,

caracterizada a dissonância de entendimentos entre julgados confrontados.

No presente caso, o acórdão embargado considerou consentânea com a jurisprudência desta Corte a aplicação da teoria da aparência ao caso pelo Tribunal de origem, para reconhecer a higidez das alienações celebradas por pessoa que se apresentava habilitada para tanto, visando a resguardar os direitos do adquirente de boa-fé. Leia-se (fls. 1.542/1.556):

> O presente recurso decorre de ação declaratória de nulidade de instrumentos de compra e venda de imóveis com pedido de antecipação de tutela que VIVACQUA IRMÃOS LTDA. moveu contra PARATI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. e outros alegando que quem a representou na venda aos réus das áreas que integram o Loteamento Santa Terezinha, localizado no bairro Jardim Camburi, na cidade de Vitória/ES, não tinha poderes para tal ato.
>
> Sustenta, em sua inicial, que José Eduardo e seu pai (já falecido), José Maria, então sócios da empresa Sociedade Imobiliária Hércules Ltda., durante anos tentaram realizar negócios imobiliários consigo.
>
> Nesse intuito se uniram a Umberto Jabour, neto de Zuleika Domingues Jabour, que não mais exercia poderes na direção da empresa desde 1994 e se aproveitando da ascendência que tinha sobre sua mãe, Eliete Jabour, acometida de síndrome da deficiência imunológica (AIDS), e, em conluio, procederam ao arrepio do Estatuto Social da empresa, a lavratura de um instrumento de procuração no 10° Ofício de Notas do Rio de Janeiro, onde tinha sede a empresa.
>
> Afirma que, de posse desse instrumento, Umberto substabeleceu poderes para José Eduardo e José Maria, que a partir de então passaram a praticar atos ilegais, alienando diversos bens de sua propriedade para terceiros, dentre eles as áreas já mencionadas.
>
> Para corroborar as alegações, sustenta que a procuração que Umberto Jabour Antonini possuía à época da venda dos imóveis foi declarada nula por acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e, posteriormente, confirmada por esta Corte.
>
> (...)
>
> (3) <u>Da não aplicação da teoria da aparência</u>
>
> Ao ensinar sobre tutela da aparência, ORLANDO GOMES preceitua que:

> Em todos esses casos, aparece como verdadeiro um fenômeno que não é real. O parecer sem ser põe em jogo relevantes interesses que a lei não pode ignorar.
>
> [...] O reconhecimento de efeitos jurídicos a situações aparentes pode justificar-se doutrinariamente pela aplicação do princípio que protege a boa-fé, ou mediante construções jurídicas particulares com a teoria da tutela de expectativa ou da posse de direitos.
>
> [...] Importa, por outras palavras, que o cumprimento desse ato seja normal em relação à atividade exercida pelo procurador, nessa qualidade. A boa-fé do terceiro precisa estar respaldada pela normalidade do ato, aferida pela prática da atividade profissional que exerce. Se é, por exemplo, um agente distribuidor e o comitente limita os poderes geralmente concedidos a tais profissionais, a prática de um ato proibido, mas geralmente aceito como próprio da atividade desses comerciantes não despertará em terceiros desconfiança, podendo, por sua normalidade, levá-lo a uma relação jurídica que, devido à aparência, deve produzir os seus devidos efeitos sem embargos do excesso cometido pelo agente. (As transformações gerais do direito das obrigações. São Paulo: RT, 1967, págs. 93-108)

Já o art. 689 do CC/02, dispõe que são válidos, a respeito dos contratantes de boa-fé, os atos com estes ajustados em nome do mandante pelo mandatário, enquanto este ignorar a morte daquele ou a extinção do mandato, por qualquer outra causa.

Tal disciplina, que homenageia os princípios da boa-fé e da eticidade nas relações contratuais protege os adquirentes de imóveis munidos de boa-fé de modo que eles não podem ser atingidos, independentemente da existência de vício intrínseco no instrumento de mandato. Ou seja, fica resguardado aquele que confiou em pessoa que, malgrado não investida dos poderes necessários para firmar a avença, aparentava possuí-los.

Nesse sentido, não custa ressaltar que a teoria da aparência busca proteger aqueles que agiram de boa-fé nas relações contratuais, como forma de prestigiar a moral, honestidade e a segurança das relações jurídicas em se tratando de negócios que, a época da sua realização, tinham nítida feição de regulares.

No caso dos autos, o Tribunal de origem além de reconhecer a boa-fé dos terceiros adquirentes, também reputou válido, embora

firmado por quem não detinha poderes específicos do representante legal da VIVACQUA, o contrato entabulado entre as partes, ante a aplicação da teoria da aparência.

Desse modo, o entendimento por ele adotado está em consonância com a jurisprudência desta Corte no sentido de ser possível a aplicação da mencionada teoria 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:

> 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 Superior Tribunal de Justiça mr05 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 BÔAS 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 ma-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)
> (...)
>
> De acordo com o mencionado, é lícito concluir que, tendo em vista que a má-fé dos adquirentes não foi comprovada, como determina o ordenamento jurídico pátrio, ao contrário da boa-fé, possível a aplicação da teoria da aparência que valida a consecução do negócio jurídico questionado.

Após análise aprofundada dos paradigmas apontados pela embargante, observo que tratam de situações diversas, onde a tese acolhida no acórdão embargado não foi discutida.

No REsp 62.308/SP, relator o Ministro EDUARDO RIBEIRO, a Terceira Turma não admitiu a convalidação de venda efetuada por pessoa que não tinha poderes para vender aquele específico imóvel, registrada com base em erro, situação bem diversa da que ora se apresenta. Confira-se o seguinte excerto extraído do seu voto condutor:

> O registro foi feito com erro, uma vez que se permitiu a transferência da propriedade por pessoa que não estava legitimada a fazê-lo. Não se pode admitir que a nulidade seja sanada pela simples revenda a terceira pessoa, ainda que de boa-fé.

O AgRg no REsp 926.370/DF, de relatoria do Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, por sua vez, cuida de aferimento sobre a determinação de emenda à inicial para que fossem incluídas no pedido a declaração de nulidade de todas as alienações registradas na matrícula de imóvel com a necessária intervenção dos sucessivos adquirentes:

> O objeto da controvérsia suscitada no presente recurso especial cinge-se a discutir a possibilidade de condicionar a reivindicação do domínio do bem imóvel ao necessário pedido expresso de declaração de nulidade de todos os negócios jurídicos averbados no assento

> imobiliário, com a inclusão no polo passivo da demanda de todos os partícipes dos referidos negócios.
>
> (...)
>
> A primeira alienação, na qual figuram os autores como vendedores, tipifica vício de inexistência do negócio jurídico na medida em que eles, por não participarem, de fato, do negócio da alienação, não manifestaram vontade. Ora, a ausência de declaração de vontade do agente caracteriza inexistência do próprio negócio jurídico.
>
> A partir da segunda negociação, na suposição de que a primeira é inexistente, passa-se, a toda evidência, a configurar hipótese de venda *a non domino*, visto que os sucessivos adquirentes, por direito, jamais adquiriram efetivamente o domínio do imóvel objeto da ação reivindicatória.
>
> Nada obstante, esses negócios jurídicos subsequentes à primeira alienação até a última deram margem a registros de ato alienativo da propriedade no competente cartório de registro de imóveis, registros esses que desfrutam de presunção de legitimidade e que, por isso, precisam ser declarados nulos e cancelados na matrícula do imóvel.
>
> Esse cancelamento acabará por afetar direito de terceiros, que, efetivamente, se submeterão à eficácia de decisão a ser proferida na presente ação, razão por que se afigura imprescindível integrá-los na lide para que sejam submetidos à eficácia da coisa julgada material da sentença que porventura venha a ser proferida no processo.
>
> Dessa forma, entendo escorreito o decisório impugnado, que manteve a decisão do juiz singular determinando que os autores emendassem a exordial da ação que objetiva recuperar a propriedade do imóvel por meio da declaração de ineficácia da escritura pública de compra e venda.
>
> Por conseguinte, afasto a alegada contrariedade aos arts. 2º e 4º do Código de Processo Civil e 524 do Código Civil de 1916.

E, por fim, no REsp 1.166.343/MS, de relatoria do Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, a questão da aplicação da teoria da aparência não foi tratada, mesmo porque foi afastada expressamente a existência de boa-fé do primeiro adquirente do imóvel. Confira-se:

> 6. Quanto a suscitada violação ao art. 134, § 1º, do CC/1916, também não prospera a pretensão do autores.
>
> Uma vez acolhido o pleito declaratório de nulidade do negócio

> jurídico realizado por Abelardo Gomes de Oliveira Barros, cuja boa-fé foi afastada pelo Tribunal de origem, em conformidade com as provas coligidas, o vício insanável dessa primeira transação se transmite a todos os negócios subsequentes, restando aos recorrentes, apenas, arguirem o direito de evicção em face do vendedor do imóvel.

Em face do exposto, ausente a necessária similitude entre os casos confrontados, indefiro liminarmente os embargos de divergência (art. 266-C do Regimento Interno do STJ).

Intimem-se.

Brasília/DF, 18 de fevereiro de 2019.

Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora