

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.503.894 - GO (2019/0133284-5)

RELATOR : MINISTRO PRESIDENTE DO STJ
AGRAVANTE : ELI DE PAULA
AGRAVANTE : MAIRDES BEATRIZ ANDRADE DE PAULA
ADVOGADO : MARCELO MENDES FRANCA - GO014301
AGRAVADO : AREA EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : GLEISON BARTASSON CARNEIRO - GO022544

DECISÃO

Trata-se de agravo apresentado por ELI DE PAULA e OUTRA contra a decisão que não admitiu seu recurso especial.

O apelo nobre fundamentado no art. 105, inciso III, alínea *a*, da CF/88, visa reformar acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS, assim resumido:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA. ANULATÓRIA DE ATO NOTARIAL E DE REGISTRO PÚBLICO. SENTENÇA UNA. OUTORGA DE ESCRITURA CONFERINDO PLENA QUITAÇÃO DO PREÇO. AUTONOMIA DA VONTADE. INEXISTÊNCIA DE PROVA DE EVENTUAL VÍCIO DO NEGÓCIO JURÍDICO. VÍCIO NA PROCURAÇÃO QUANTO AOS PODERES OUTORGADOS AO REPRESENTANTE, SANADO COM A OUTORGA DA ESCRITURA, RATIFICANDO O NEGÓCIO. 1. Conf. estabelece o art. 333, inciso I, do CPC, cabe ao Autor provar os fatos constitutivos de seu direito. 2. A escritura pública é documento dotado de fé pública, conf. art. 225 do Código Civil, fazendo prova plena, possuindo presunção de veracidade, devendo quem arguir vícios comprovar suas assertivas. 3. In casu, os Apelantes/AA. outorgaram Escritura Pública de Compra e Venda de uma Gleba de Terras, conferindo quitação total do preço avençado. Destarte, não tendo sido comprovado a existência de qualquer vício, a escritura pública faz prova plena dos fatos declarados, a qual, corroborada pelos Apelantes/AA, em audiência, que atestaram que não foram coagidos ou induzidos em erro, no ato da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, não merecendo prosperar a pretensão formulada na inicial. 4. Tendo sido confirmado por Escritura Pública, o negócio avençado entre as partes, restam sanados eventuais vícios existentes na procuração outorgada ao Representante que concluiu a compra e venda do imóvel em questão. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA.

Quanto à controvérsia dos autos, pela alínea *a* do permissivo constitucional, alega violação do art. 215 do CC. Sustenta que a quitação dada em escritura pública não

é uma verdade indisputável, na medida em que admite prova de que o pagamento não foi efetivamente realizado, evidenciando a invalidade do instrumento em si, porque eivado de vício. Trouxe os seguintes argumentos para amparar sua tese:

Ocorre Exas., a quitação dada em escritura pública não gera a presunção absoluta do pagamento, ademais, ante a existência de instrumento público de compra e venda, no qual restou estipulado que a escritura definitiva seria outorgada na mesma data da celebração do contrato, vejamos:

[...]

Assim, nos termos do art. 215 do CC, a escritura lavrada em cartório tem fé pública, o que significa dizer que é documento dotado de presunção de veracidade.

[...]

Sob essa ótica, a regra do art. 215 do CC é fruto de uma dedução, feita pelo legislador, da qual se extrai que a quitação contida em documento lavrado em notas de tabelião, fato-base, permite supor que houve o pagamento, fato presumido, porque isso é o que ordinariamente acontece (presunção legal).

[...]

Nota-se Exas., que a quitação dada em escritura pública não é uma "verdade indisputável", na medida em que admite a prova de que o pagamento não foi o efetivamente realizado, evidenciando, ao fim e ao cabo, a invalidade do instrumento em si, porque eivado de vício.

Ademais, conforme consta da própria escritura a mesma fora lavrada na mesma data que celebrado o instrumento público de compra e venda, ou seja em 16/09/2011, cumprindo os Recorrentes com sua parte no contrato, sendo que agora a Recorrida, de forma ardil, quer se beneficiar da quitação dada em escritura, que repita-se, fora lavrada por força do contrato, para eximir-se do pagamento da parcela inadimplida.

O juízo sentenciante, quando da prolação da sentença, baseou-se na hipótese de que os Recorrentes não foram induzidos ao erro ou coação para que assinassem a escritura dando plena e geral quitação ao imóvel, porém não levou em consideração o contrato firmado entre as partes, cujo qual estipulava que a escritura seria lavrada naquela data.

Ademais, a recorrida sequer apresentou provas de quitação da parcela vencida, a qual permaneceu inerte até mesmo após ser notificada extrajudicialmente, para que cumprissem com sua parte no contrato.

Sendo a malfada sentença mantida pelo Tribunal a quo, reconhecendo a presunção absoluta de quitação na escritura, em total afronta as provas coligidas aos autos, ressaltando que os recorrentes compareceram em cartório e conferiram plena quitação de pagamento.

Ademais Exas., conforme visto acima a quitação conferida por meio de escritura não é absoluta, admitindo assim prova em contrário, que no presente caso é constatado pelo instrumento público de compromisso irretratável de compra e venda, firmado pelas partes, onde restou convencionado a forma de pagamento, bem como a outorga da escritura

definitiva, cumpre ainda salientar, que a quitação dada em escritura estava condicionada ao contrato, caso assim não fosse as partes não contratariam.

Ressalta-se que, o ônus da prova nos termos do art. 373, II do CPC, caberia a recorrida, demonstrar o fato extintivo do direito dos recorrentes, que no presente caso seria com a comprovação do efetivo pagamento da parcelara outrora inadimplida, que deu aso a propositura de presente ação.

Tem-se ainda, de acordo com o artigo 320 do CC, que a prova se faz mediante a apresentação do recibo de quitação, o que não ocorreu no presente caso, pois a recorrida não efetuou o pagamento da parcela vencível em 30/07/2012. (fls. 407/411).

É o relatório. Decido.

Quanto à primeira controvérsia, na espécie, o acórdão assim decidiu:

Por outro lado, observo que os Apelantes/AA. buscam a reforma da sentença visando a declaração da inexistência de quitação da compra e venda da gleba de terras, por conseguinte, a rescisão do contrato, ressarcindo-se os prejuízos advindos do negócio.

De plano, vejo que razão não lhes assistem posto que, deram, expressamente, por instrumento público, plena quitação da compra e venda do imóvel, bem como, no decorrer da instrução processual, não se desincumbiram do dever de provar a ocorrência de quaisquer vícios do negócio jurídico, elencados no art. 138 a 157 do Código Civil.

[...]

Insta esclarecer que a nulidade do negócio jurídico poderá ser declarada quando existir provas incontestes da existência de vício de consentimento das partes, na modalidade erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão, ou fraude contra credores, conf.

estabelece o artigo 171, inciso II, do Código Civil.

Ademais, a simulação está prevista no artigo 167 do Código Civil:

[...]

Observo dos depoimentos dos Apelantes/AA., em audiência (mov. nº 04), ambos deixaram claro que não foram coagidos, ameaçados ou que tenham sido induzidos a erro, no ato da lavratura da escritura pública de compra e venda, dando quitação da avença.

Destarte, tendo os Apelantes comparecido em cartório e conferido plena quitação do pagamento do imóvel, objeto da Escritura Pública de Compra e Venda, conf. mov. nº 03, arquivo 41, bem como à míngua de provas da ocorrência dos vícios do negócio jurídico, não há falar-se em nulidade na avença (fls.362/365).

Diante de tal contexto, incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ (“A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial”), uma vez que a pretensão recursal demanda o reexame do acervo fático-probatório juntado aos autos.

Nesse sentido: “O recurso especial não será cabível quando a análise da

pretensão recursal exigir o reexame do quadro fático-probatório, sendo vedada a modificação das premissas fáticas firmadas nas instâncias ordinárias na via eleita. (Súmula 7/STJ)” (AgRg no REsp n. 1.773.075/SP, relator Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, DJe de 7/3/2019).

Confirmam-se ainda os seguintes precedentes: AgRg no AgRg no AREsp n. 1.374.756/BA, relatora Ministra Laurita Vaz, Sexta Turma, DJe de 1º/3/2019; AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.356.000/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 6/3/2019; e REsp n. 1.764.793/RJ, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 8/3/2019.

Ante o exposto, com base no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, **conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.**

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 11 de junho de 2019.

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente