

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.308.961 - ES (2018/0142656-4)**

**RELATOR** : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**  
**AGRAVANTE** : SOL E MAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
**ADVOGADO** : OMAR DE ALBUQUERQUE MACHADO JÚNIOR - ES006510  
**AGRAVADO** : DIHLO FERNANDES TEIXEIRA  
**ADVOGADOS** : ELZIMAR LUIZ LUCAS - ES008157  
LUCIANO PENNA LUCAS - ES008653  
**INTERES.** : MILTON MAGALHAES PEREIRA GOMES  
**INTERES.** : ORBELIO VIOLA JUNIOR

**EMENTA**

*AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL (CPC/2015). AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROCURAÇÃO. PODERES ESPECIAIS E EXPRESSOS. APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA. NEGÓCIO JURÍDICO. VALIDADE. REVISÃO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 07/STJ.*

*AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.*

**DECISÃO**

Vistos etc.

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SOL E MAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em face da decisão que negou seguimento a recurso especial, aviado pela alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, ao fundamento de incidência da Súmula 07/STJ (e-STJ fls. 591-596).

Em suas razões, infirmou especificamente as razões da decisão agravada (e-STJ fls. 599-604).

No recurso especial, a parte recorrente alega ofensa ao art. 661, §1º, do Código Civil, sustentando, em síntese, que o negócio jurídico referente à alienação de imóvel exige a outorga de poderes especiais e expressos, com a respectiva

particularização do bem a ser negociado, sob pena de nulidade de pleno direito do ato.

Apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 571-589).

É o relatório.

Passo a decidir.

Inicialmente, esclareço que o juízo de admissibilidade do presente recurso será realizado com base nas normas do CPC/2015, conforme Enunciado Administrativo Nº 3/STJ.

Ato contínuo, percebe-se que a irresignação não merece acolhida.

A parte recorrente, em sede de recurso especial, alega, em síntese, ofensa ao art. 661, §1º, do Código Civil, sustentando, em síntese, que o negócio jurídico referente à alienação de imóvel exige a outorga de poderes especiais e expressos, com a respectiva particularização do bem a ser negociado, sob pena de nulidade de pleno direito do ato.

O acórdão recorrido, por sua vez, assim assentou (e-STJ fls. 496-506):

*A apelada outorgou procuração pública a seu ex-sócio, Milton Magalhães Gomes, com "poderes amplos, gerais e ilimitados para, vender os lotes disponíveis que compõem o Loteamento, podendo o dito procurador dar características e confrontações, obrigar-se por cláusulas de estilo, transferir domínio, posse, direito e ação, assinando contratos, escrituras definitivas ou provisórias, receber o preço, dar recibos e quitações, concordar com impostos ou tributos, quaisquer Repartições Municipais, autárquicas e cláusulas, pagar taxas, representá-la perante Públicas, Federais Cartórios de Notas e/ou Registros de Imóveis, requerer CND, representá-la ainda perante a Prefeitura Municipal da Cidade de Presidente Kennedy (sic) - Esp. Santo, assinando guias, plantas, acordar, transigir, desistir, recorrer, requerer, praticar e assinar tudo o mais que se fizer necessário ao mais amplo e fiel desempenho do presente mandato, e inclusive substabelecer, com ou sem reserva de poderes, ficando o dito procurador, isento de prestações de contas" (fls. 24). (...)*

*Assim, a procuração pública outorgada a Milton Magalhães Gomes conferia, de forma genérica, poderes gerais de administração, muito embora tenha afirmado a apelada que esta conferia poderes específicos para que seu ex-sócio negociasse lotes no Município de Presidente Kennedy - ES.*

*A despeito da recorrida ter outorgado poderes limitados a seu ex-sócio, a mesma permitiu que ele agisse como seu gestor de negócios e fizesse, com a empresa Cittá Engenharia Ltda., na data de 18/04/2002, a aquisição do apartamento objeto do litígio: "apartamento n. 1.503, do Ed. Residencial 'Via Lazio', Bloco B, integrante do Condomínio Residencial Villaggio Di Milano, de matrícula n.º 52.352, fl. n.º 01 do Livro n.º 02" (fls. 25-26). (...)*

*Segundo o que dos autos consta, Milton Magalhães Gomes figurava como gestor de negócios da empresa. Notadamente porque, como ela mesmo afirma, ele foi seu ex-sócio, figurava até então como seu mandatário e, além de ter adquirido em favor dela o apartamento da empresa Cittá Engenharia Ltda., foi quem vendeu o dito imóvel ao apelante Orbélio. Não bastasse tudo isto, Milton Magalhães Gomes sequer contestou a ação, ficando revel no processo, apesar de ter comparecido à audiência preliminar (fls. 166). (...)*

*Ressalte-se que desde a lavratura do social da empresa, em 05/09/1989 até a alteração contratual feita em 08/08/1994, quando Milton Magalhães Gomes retirou-se da sociedade, ele sempre foi o sócio gestor da empresa, cuja gerência e administração cabia exclusivamente a ele (cf. cópia dos contratos juntados às fls. 12-19).*

*É de se frisar que, a procuração que permitia amplos poderes de gestão da empresa recorrida a Milton Magalhães Gomes foi lavrada após a sua saída da sociedade, em 26/04/1995 (fls. 24). É nele que se insere o conflito revelado nos autos, entre os interesses do proprietário e do terceiro adquirente de boa-fé ou "entre o interesse do efetivo legitimado - interesse que só pode ser prestado pela ineficácia do ato e o interesse do terceiro que por causa da aparência incidiu em erro objetivamente escusável - interesse que, ao contrário do interesse anterior, não pode ser atendido senão através da eficácia" (FALZEA, Angelo apud DA MOTA, Maurício Jorge Pereira. ob cit., p. 241).*

*Esse conflito, por seu turno, decorreu de falsa percepção da realidade pelo comprador, pois considerava Milton. Magalhães Gomes como representante legal da recorrida, que muito embora tivesse poderes de gestão, não poderia ter realizado sequer a "compra" do imóvel em litígio nem sua posterior venda, de acordo com o entendimento do STJ.*

*Contudo, a depender das circunstâncias concretas em que isso ocorreu, não será absurdo algum proteger os seus interesses em detrimento da recorrida. (...)*

*Assim colocada a questão, como não há controvérsia sobre o*

*fato da empresa recorrida qualificar-se como proprietária do apartamento referido na petição inicial, permutado por pessoa que não detinha poderes para tal e com a mesma procuração procedeu a sua venda, e considerando que o comprador alegou em sua defesa que o adquiriu acreditando que contratava com pessoa que detinha poderes para vendê-lo em nome da recorrida, bem como que essa alegada boa-fé foi impugnada na resposta à contestação, há que se investigar a sua ocorrência ou não. (...)*

*Diante desse elementos e conteúdos, essa regressão em termos de análise dos documentos públicos existentes à época em que o imóvel foi adquirido autoriza a conclusão de que não havia porque levantar qualquer suspeita a respeito da validade do negócio jurídico firmado entre as partes. (...)*

*Assim, se a própria doutrina diverge quanto ao real significado da expressão legal, não é de se imputar ao oficial do Cartório do 3º Ofício de Notas de Vila Velha falha ao aceitar a procuração apresentada por Milton Magalhães Gomes, mormente em razão dos poderes lá transcritos, em especial os de transferir domínio e assinar escrituras, assim como na desnecessidade de prestar contas.*

*Anote-se ainda que a apelada não fez menção de que revogou o mandato outorgado ao seu ex-sócio, do que se deduz que até o presente momento este detém poderes de representação da apelada. (...)*

*Mais ainda diante dos documentos dotados de fé pública que lhes foram apresentados pelo vendedor.*

*Pressupor que estes deveriam ser questionados é o mesmo que não confiar ou atestar a ineficiência dos serviços delegados aos Cartórios ou admitir, como regra, que atuam para acobertar ou legalizar fraudes.*

*Frise-se que a conduta do comprador, naquele tempo, não se distanciou daquela que é recomendada por órgãos de proteção e defesa do consumidor.*

*Sendo assim, porque não há prova de que o imóvel referido na petição inicial foi adquirido por preço vil e porque o comprador adotou a diligência do homem médio, não existindo peculiaridade alguma que lhe impusesse reforço de cautela, inequivocamente estava de boa-fé quando firmou a escritura pública com relação a qual a apelada busca obter a declaração de nulidade.*

*Além disso, celebrou tal instrumento com pessoa que de fato aparentava representar os interesses da proprietária do imóvel, não lhe sendo exigível, no momento em que foi pactuado e diante de uma procuração firmada por escritura*

*pública, qualquer investigação a respeito dos poderes de quem os subscreveu.*

Com efeito, vislumbra-se que a irresignação da parte recorrente não merece guarida, uma vez que, elidir as conclusões do aresto impugnado, mormente quanto ao fato de que (a) *"diante desse elementos e conteúdos, essa regressão em termos de análise dos documentos públicos existentes à época em que o imóvel foi adquirido autoriza a conclusão de que não havia porque levantar qualquer suspeita a respeito da validade do negócio jurídico firmado entre as partes";* de que (b) *"a apelada não fez menção de que revogou o mandato outorgado ao seu ex-sócio, do que se deduz que até o presente momento este detém poderes de representação da apelada";* de que (c) *"a conduta do comprador, naquele tempo, não se distanciou daquela que é recomendada por órgãos de proteção e defesa do consumidor";* de que (d) *"não há prova de que o imóvel referido na petição inicial foi adquirido por preço vil e porque o comprador adotou a diligência do homem médio, não existindo peculiaridade alguma que lhe impusesse reforço de cautela, inequivocamente estava de boa-fé quando firmou a escritura pública com relação a qual a apelada busca obter a declaração de nulidade";* bem como de que (e) *"celebrou tal instrumento com pessoa que de fato aparentava representar os interesses da proprietária do imóvel, não lhe sendo exigível, no momento em que foi pactuado e diante de uma procuração firmada por escritura pública, qualquer investigação a respeito dos poderes de quem os subscreveu",* demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede especial a teor da Súmula 07/STJ.

A propósito:

*CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ESCRITURAS DE COMPRA E VENDA CUMULADA COM PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. NEGÓCIO JURÍDICO REALIZADO ATRAVÉS DE INSTRUMENTO DE MANDATO QUE NÃO ESPECIFICOU OS IMÓVEIS. SIMULAÇÃO EM DETRIMENTO DO ESPÓLIO. MATÉRIA DE FATO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ.*

*1. Desnecessária a inclusão no pólo passivo do Espólio de*

*Darci Martelini, porquanto, ao falecer, seu patrimônio se transmitiu ao pai, João Baptista, que, por sua vez, veio a falecer e seu Espólio é o autor da demanda. Ademais, o eventual acolhimento do pedido tão-somente beneficia o Espólio, uma vez que faria retornar bens indevidamente retirados da massa.*

*2. Erzédio Martelini é parte legítima para figurar no pólo passivo da ação, visto que a ele são atribuídos os atos fraudulentos que deram ensejo ao litígio.*

*3. Para realização de negócio jurídico que transcende a administração ordinária, tal qual a alienação de bens imóveis, exige-se a outorga de poderes especiais e expressos, com a respectiva descrição do objeto a ser negociado. Precedentes.*

***4. A revisão das conclusões realizadas com base no arcabouço fático-probatório delineado nas instâncias ordinárias é vedada em sede de recurso especial. Incidência da Súmula 7/STJ.***

*5. A não realização do necessário cotejo analítico dos acórdãos, com indicação das circunstâncias que identifiquem as semelhanças entres o aresto recorrido e os paradigmas implica o desatendimento de requisitos indispensáveis à comprovação do dissídio jurisprudencial.*

*Recurso especial não conhecido.*

***(REsp 262.777/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/02/2009, DJe 26/02/2009) - g.n.***

Destarte, melhor sorte não socorre à parte recorrente.

**Ante o exposto, CONHEÇO do agravo para NÃO CONHECER do recurso especial.**

Intimem-se.

Brasília (DF), 26 de novembro de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO  
Relator