AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.606.374 - SP (2019/0316221-4)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ISMEIN EL RHORCHI GIDRÃO
AGRAVANTE	:	MEIRE NAMIKO NAKANO GIDRÃO
ADVOGADOS	:	RICARDO NEGRAO - SP138723
		PAULA VEIT QUINAN - SP350033
AGRAVADO	:	TWW DO BRASIL S/A
ADVOGADOS	:	JOSE LUIZ BAYEUX FILHO - SP026852
		SANDRO CESAR TADEU MACEDO - SP108238
		RAFAEL TSUHAW YANG - SP240976

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

> Embargos de Terceiro Ausência de comprovação da efetiva aquisição do imóvel e do exercício de posse pelos pretensos adquirentes Certidões e pesquisas feitas que datam de mais de um ano após o contrato - Boa-fé subjetiva afastada Entendimento Precedentes do Colendo Superior Tribunal de Justiça Pedido improcedente Sentença mantida Recurso desprovido.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 755/759).

Nas razões do especial, a parte ora agravante alegou violação ao artigo 1021 do Código Civil ao justificar ter havido comprovação de sua boa-fé "*mediante a juntada de certidões de distribuições que demonstraram que o vendedor não estava no polo passivo da execução que penhorou o imóvel, quando da lavratura do compromisso de compra e venda*" (e-STJ, fl. 719).

Suscita dissídio jurisprudencial.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 764/779), pugnando pela manutenção de decisão agravada.

O recurso não foi admitido na origem.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaco que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei nº 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Código de Processo Civil de 2015, conforme dispõe o Enunciado Administrativo nº 3/2016 do Superior Tribunal de Justiça.

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: 621B975A-2397-427D-AFE8-A8E0B39D7C45

Verifico que o Tribunal de origem, ao analisar as circunstâncias e o conjunto fático-probatório dos autos, manteve a decisão monocrática no sentido de considerar a improcedência dos embargos de terceiros ante a ausência de comprovação acerca da compra e venda do imóvel, bem como da sua respectiva posse. Afastou-se, ademais, a alegação de desconhecimento a respeito das dívidas tributárias da empresa cujo sócio era o vendedor.

Cito, a propósito, trechos do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 705/708):

> Chama a atenção o fato de que, conquanto os embargantes aleguem ter adquirido o imóvel em março de 2014, após a penhora do bem, em setembro de 2014, a empresa-devedora veio aos autos afirmar a impenhorabilidade por se cuidar de bem de família e que o sócio Clement residia no apartamento com sua família (fls. 433/434).
>
> Em fls. 489/490, consta petitório do vendedor, Clement, repisando a alegação de que reside no imóvel.
>
> Por outro lado e a despeito do quanto afirmado pelos embargantes, não há comprovação do pagamento da vultosa quantia envolvida na negociação.
>
> O documento de fls. 594 consiste em simples aviso de lançamento, e não comprovante de transferência dos R$ 2.000.000,00.
>
> Não há a autenticação do banco, nem a identificação da instituição financeira que teria recebido os recursos e do beneficiário.
>
> Inexiste, ainda, comprovação de que os demandantes residem no imóvel.
>
> As contas de consumo trazidas estão em nome de Clement Aboulafia e são de datas posteriores ao negócio (fls. 442/448).
>
> Foram trazidos comprovantes de dois pagamentos de R$ 100.000,00, no banco Santander (fls. 595/596).
>
> Assim, não há comprovação do pagamento, nem de posse exercida pelos embargantes sobre o imóvel.
>
> No tocante à alegada boa-fé, cabe ressaltar que a certidão de fls. 28 já indicava a existência de 03 execuções fiscais, sendo certo que a certidão de objeto e pé, extraída de uma delas, indicava a garantia do crédito por penhora (fls. 62/68).
>
> A certidão de fls. 44 indica a existência de dívidas tributárias da empresa King David, cujo sócio era o vendedor.
>
> Desse modo, conclui-se que os adquirentes sabiam que o vendedor era sócio da empresa King David, com dívidas fiscais e executada em 03 feitos.
>
> A simples requisição de certidões da empresa King David

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: 621B975A-2397-427D-AFE8-A8E0B39D7C45

> comprovariam a existência das execuções fiscais e a penhora sobre o imóvel, objeto da compra e venda, bem como a desconsideração da personalidade jurídica, atingindo o patrimônio do vendedor.
> É de se estranhar, ainda, o fato de que há várias certidões e pesquisas realizadas pelos embargantes datadas de junho e agosto de 2015 (cf. fls. 39/41, 46, 69/74, 79/80 e 82) quando o negócio foi realizado mais de um ano antes.
> (...)
> No caso, como bem delineado pelo egrégio juízo, não há prova de que tenha mesmo havido a compra e venda, nem de que os embargantes sejam os possuidores do imóvel, razão pela qual o pedido é mesmo improcedente.

Dito isso, a alteração das conclusões estabelecidas no acórdão recorrido no sentido de verificar a comprovação de boa-fé dos agravantes, na forma como pretendida, implicaria necessariamente o reexame fático-probatório, o que é vedado na via do recurso especial, em virtude do óbice contido na Súmula n° 7, desta Corte.

A propósito:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PESSOA JURÍDICA. AQUISIÇÃO. DÍVIDAS. RESPONSABILIDADE. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. REEXAME DE CONTEÚDO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.
> 1. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
> 2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de contrato e do contexto fático dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
> 3. No caso concreto, o exame da pretensão recursal no sentido de verificar a alegada ausência de boa-fé dos recorridos demandaria o reexame do conjunto probatório do feito, vedado em recurso especial.
> 4. Agravo interno a que se nega provimento.
>
> (AgInt no AREsp 1.325.501/PR, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: 621B975A-2397-427D-AFE8-A8E0B39D7C45

> FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 16.3.2020, DJe 19.3.2020)

Destaco, ademais, que a aplicação do óbice descrito na Súmula 7/STJ prejudica o exame do dissídio jurisprudencial quanto ao ponto.

Nesse sentido:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.
>
> (...)
>
> 4. A incidência da Súmula 7 desta Corte, acerca do tema que se supõe divergente, também impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do permissivo constitucional. Precedentes do STJ.
>
> 5. Agravo não provido.
>
> (AgInt no AREsp 887.748/RS, Rel. Ministro NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 21.8.2018, DJe 23.8.2018)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida**,** observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo e os benefícios da gratuidade judiciária, caso tenha sido concedida**.**

Intimem-se.

Brasília (DF), 1º de abril de 2020.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: 621B975A-2397-427D-AFE8-A8E0B39D7C45