

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 737.757 - ES (2015/0156749-1)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : VIVACQUA IRMÃOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382
JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS - ES005705
CYRO DE PAULA E OUTRO(S) - MG005028
FÁBIO ALVES FERREIRA - RJ106430
ADVOGADOS : GABRIELA MARCONDES LABOISSIERE CAMARGOS -
DF031156
MARCELLA GUIMARÃES PEIXOTO E OUTRO(S) - DF054990
ADRIANA FELIPE CUSTÓDIO VELLASCO - RJ160113
AGRAVADO : LAZER ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
AGRAVADO : GRAFITUSA S/A
ADVOGADOS : AROLDO LIMONGE - ES001490
CARLOS EDUARDO DA SILVA LIMONGE E OUTRO(S) -
ES016578
INTERES. : BLOKOS ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO : BRUNO DE PINHO E SILVA E OUTRO(S) - ES007077

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL -
AÇÃO DECLARATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE
NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

IRRESIGNAÇÃO DA PARTE DEMANDANTE.

1. Não constatada a alegada violação ao artigo 535 do CPC/73, porquanto todas as questões submetidas a julgamento foram apreciadas pelo órgão julgador, com fundamentação clara, coerente e suficiente, revelando-se desnecessário ao magistrado rebater cada um dos argumentos declinados pela parte.

2. De acordo com a jurisprudência desta Corte, 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.

2.1. Admite-se, também, a aplicação às transações de bens imóveis, ainda que reconhecidas as formalidades necessárias às negociações desta natureza, quando demonstrada a existência de situação aparente e justificada a crença na legitimidade da representação.

2.2. Excepcionalidade demonstrada, na hipótese, nos termos do quadro fático delineado pelas instâncias ordinárias.

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, após o voto-vista do Ministro Raul Araújo negando provimento ao agravo interno, acompanhando o relator, e o voto do Ministro Antonio Carlos Ferreira no mesmo sentido, por maioria, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do relator.

Superior Tribunal de Justiça

Votou vencida a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Raul Araújo (voto-vista) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília (DF), 29 de junho de 2021 (Data do Julgamento)

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator





SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 737.757 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2015/0156749-1

Número de Origem:

024050262567201500492202 024050262567 24050262567201500492202 24050262567 00262563620058080024

Sessão Virtual de 24/09/2019 a 30/09/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VIVACQUA IRMÃOS LTDA

ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382

JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS - ES005705

CYRO DE PAULA E OUTRO(S) - MG005028

FÁBIO ALVES FERREIRA - RJ106430

GABRIELA MARCONDES LABOISSIERE CAMARGOS - DF031156

ADRIANA FELIPE CUSTÓDIO VELLASCO - RJ160113

AGRAVADO : LAZER ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA

AGRAVADO : GRAFITUSA S/A

ADVOGADOS : AROLDO LIMONGE - ES001490

CARLOS EDUARDO DA SILVA LIMONGE E OUTRO(S) - ES016578

INTERES. : BLOKOS ENGENHARIA LTDA

ADVOGADO : BRUNO DE PINHO E SILVA E OUTRO(S) - ES007077

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VIVACQUA IRMÃOS LTDA

ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382

JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS - ES005705

CYRO DE PAULA E OUTRO(S) - MG005028

FÁBIO ALVES FERREIRA - RJ106430

GABRIELA MARCONDES LABOISSIERE CAMARGOS - DF031156

ADRIANA FELIPE CUSTÓDIO VELLASCO - RJ160113

AGRAVADO : LAZER ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA

AGRAVADO : GRAFITUSA S/A

ADVOGADOS : AROLDO LIMONGE - ES001490

CARLOS EDUARDO DA SILVA LIMONGE E OUTRO(S) - ES016578

INTERES. : BLOKOS ENGENHARIA LTDA

ADVOGADO : BRUNO DE PINHO E SILVA E OUTRO(S) - ES007077

TERMO

O presente feito foi retirado de pauta.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 30 de setembro de 2019

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2015/0156749-1 **PROCESSO ELETRÔNICO AREsp 737.757 / ES** **AgInt no**

Números Origem: 00262563620058080024 024050262567 024050262567201500492202
24050262567 24050262567201500492202

PAUTA: 12/11/2019

JULGADO: 12/11/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **RENATO BRILL DE GOES**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VIVACQUA IRMÃOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382
JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS - ES005705
CYRO DE PAULA E OUTRO(S) - MG005028
FÁBIO ALVES FERREIRA - RJ106430
ADVOGADOS : GABRIELA MARCONDES LABOISSIERE CAMARGOS - DF031156
ADRIANA FELIPE CUSTÓDIO VELLASCO - RJ160113
AGRAVADO : LAZER ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
AGRAVADO : GRAFITUSA S/A
ADVOGADOS : AROLDO LIMONGE - ES001490
CARLOS EDUARDO DA SILVA LIMONGE E OUTRO(S) - ES016578
INTERES. : BLOKOS ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO : BRUNO DE PINHO E SILVA E OUTRO(S) - ES007077

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VIVACQUA IRMÃOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382
JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS - ES005705
CYRO DE PAULA E OUTRO(S) - MG005028
ADVOGADOS : MARCIA GUASTI ALMEIDA - DF012523
FÁBIO ALVES FERREIRA - RJ106430
ADVOGADOS : GABRIELA MARCONDES LABOISSIERE CAMARGOS - DF031156
ADRIANA FELIPE CUSTÓDIO VELLASCO - RJ160113
AGRAVADO : LAZER ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
AGRAVADO : GRAFITUSA S/A

Superior Tribunal de Justiça

ADVOGADOS : AROLDO LIMONGE - ES001490
CARLOS EDUARDO DA SILVA LIMONGE E OUTRO(S) - ES016578
INTERES. : BLOKOS ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO : BRUNO DE PINHO E SILVA E OUTRO(S) - ES007077

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento para a próxima sessão por indicação do Sr. Ministro Relator.



AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 737.757 - ES (2015/0156749-1)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : VIVACQUA IRMÃOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382
JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS - ES005705
CYRO DE PAULA E OUTRO(S) - MG005028
FÁBIO ALVES FERREIRA - RJ106430
ADVOGADOS : GABRIELA MARCONDES LABOISSIERE CAMARGOS -
DF031156
MARCELLA GUIMARÃES PEIXOTO E OUTRO(S) - DF054990
ADRIANA FELIPE CUSTÓDIO VELLASCO - RJ160113
AGRAVADO : LAZER ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
AGRAVADO : GRAFITUSA S/A
ADVOGADOS : AROLDO LIMONGE - ES001490
CARLOS EDUARDO DA SILVA LIMONGE E OUTRO(S) -
ES016578
INTERES. : BLOKOS ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO : BRUNO DE PINHO E SILVA E OUTRO(S) - ES007077

RELATÓRIO

O SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de agravo interno interposto por **VIVACQUA IRMÃOS LTDA** em face de decisão monocrática da lavra deste signatário (fls. 2.635/2.638, e-STJ) que negou provimento ao agravo (art. 544 do CPC/73), com amparo no artigo 932 do NCPC c/c Súmula 568 do STJ.

Trata-se, na origem, de ação ajuizada por VIVACQUA IRMÃOS LTDA ora recorrente, em face LAZER ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÕES LTDA e OUTROS, buscando a declaração de nulidade de contratos de compra e venda de imóveis alienados com a utilização de procuração pública, que veio a ser declarada nula judicialmente.

O juízo de primeiro grau, em sentença proferida às fls. 2.221/2.235, e-STJ, julgou procedentes os pedidos constantes da inicial.

Interposto recurso de apelação, o Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo deu provimento ao apelo, em acórdão assim ementado (fls. 2.518/2.519, e-STJ):

PROCESSO CIVIL - ANULAÇÃO DE INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO - CASSAÇÃO DOS PODERES DE REPRESENTAÇÃO - DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA - TERCEIROS DE BOA-FÉ - IMPOSSIBILIDADE - APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

1. A presunção de boa-fé do adquirente de bem imóvel somente cede diante de fatos que evidenciem o conhecimento da restrição à aquisição

do bem, seja pelo registro de penhora ou quaisquer outras formas que demonstrem conhecimento de demanda sobre o mesmo ou relação jurídica que o circunda.

2. Não sendo possível a identificação, pelo adquirente, de qualquer pendência sob o bem imóvel litigioso, há de prevalecer a Teoria da Aparência, pela qual uma pessoa, considerada por todos como titular de um direito, embora não o sendo, leva a efeito um ato jurídico como terceiro de boa-fé.

3. Ainda que os negócios jurídicos realizados à luz procuração declarada nula sejam, igualmente, nulos, a boa-fé dos adquirentes acaba por limitar os efeitos de tal nulidade.

4. Recurso conhecido e provido, com a inversão dos ônus da sucumbência. Honorários sucumbenciais arbitrados em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) e correção monetária contados da publicação do acórdão.

Opostos embargos de declaração, esses foram rejeitados (fls. 2.543/2.550, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 2.553/2.560, e-STJ), fundado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, a ora recorrente apontou violação aos arts. 169 e 1.015 do Código Civil/02; 17, 47, 82 e 145 do Código Civil/1916; e 535 do Código de Processo Civil/1973.

Sustentou, em síntese: a) omissão quanto à matéria alegada nos embargos de declaração, relativa à falta de comprovação da boa-fé objetiva por parte da primeira adquirente Lazer Administração e Participação Ltda; e b) "*a gravidade do vício no negócio entabulado não se coaduna com a mera presunção de boa-fé dos adquirentes*".

Contrarrazões apresentadas às fls. 2.567/2.586, e-STJ.

Diante da negativa de seguimento ao apelo extremo, em juízo provisório de admissibilidade, interpôs a parte recorrente o respectivo agravo (art. 544 do CPC/73), em cujas razões pugnou pelo processamento de seu recurso especial.

Em decisão monocrática (fls. 2.635/2.638, e-STJ), este signatário negou provimento ao agravo, sob os seguintes fundamentos: a) inexistência de violação ao art. 535, inc. II, do CPC/73, porquanto clara e suficiente a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para o deslinde da controvérsia; e b) incidência do óbice recursal da Súmula 83 do STJ.

No presente agravo interno (fls. 2.642/2.648, e-STJ), a parte insurgente, primeiramente, reitera o argumento constante das razões do recurso especial acerca da necessidade integração do julgado pelo Tribunal de origem, no tocante à falta de comprovação da boa-fé objetiva dos adquirentes dos imóveis.

Superior Tribunal de Justiça

No mérito, refuta a aplicação do óbice da Súmula 83 do STJ, sob a alegação de que não há jurisprudência pacífica no STJ sobre o tema tratado nos autos.

Pleiteia, por fim, a reforma da decisão atacada ou a submissão do recurso ao julgamento do órgão colegiado.

Impugnação apresentada às fls. 2.652/2.655, e-STJ.

É o relatório.



AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 737.757 - ES (2015/0156749-1)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL – AÇÃO DECLARATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

IRRESIGNAÇÃO DA PARTE DEMANDANTE.

1. Não constatada a alegada violação ao artigo 535, inciso II, do CPC/73, porquanto todas as questões submetidas a julgamento foram apreciadas pelo órgão julgador, com fundamentação clara, coerente e suficiente, revelando-se desnecessário ao magistrado rebater cada um dos argumentos declinados pela parte.

2. De acordo com a jurisprudência desta Corte, 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. Incidência da Súmula 83/STJ.

2.1. Derruir a conclusão das instâncias ordinárias sobre a aplicação da teoria da aparência, na forma como posta, encontra óbice na Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

VOTO

O SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O presente recurso não merece prosperar, porquanto as razões expendidas pela parte agravante são insuficientes a derruir a fundamentação do *decisum* ora impugnado.

1. Nas razões do agravo interno, a parte agravante reitera o argumento exposto nas razões do recurso especial, no sentido de que o Tribunal de origem teria deixado de se manifestar sobre ponto relevante levantado nos embargos de declaração, importando em violação ao art. 535 do CPC/73.

No entanto, conforme consignado pela decisão agravada, não prospera a alegação de omissão pelo Tribunal *a quo* quanto à matéria suscitada nos embargos de declaração, porque a questão relativa à comprovação da boa-fé objetiva dos

adquirentes dos imóveis foi devidamente tratada pelo acórdão recorrido, ainda que em sentido contrário a pretensão recursal do ora agravante.

Confira, a propósito, o trecho do acórdão recorrido que tratou expressamente do referido tema (fls. 2.545/2.547, e-STJ):

Analisando os autos e as razões expendidas pelo ora embargante, verifico que não assiste razão ao embargante.

Em verdade, o embargante pretende, por meio dos presentes aclaratórios, externar irresignação com os fundamentos da decisão embargada.

Conforme sustentado nas razões do acórdão embargado, após análise das premissas estabelecidas, e, com fundamento na jurisprudência da Corte Superior e desta Corte Estadual, este juízo foi expresso ao definir que "[...] em especial pelo fato de que as alienações foram realizadas em condições que aparentavam perfeita adequação, penso que se deve aplicar, à hipótese, a chamada Teoria da Aparência" (fls. 2.066/2.067).

Tal assertiva, seguida do raciocínio desenvolvido no teor do acórdão embargado, permitiram ao Desembargador Jaime Ferreira Abreu, que me substituía na oportunidade, concluir que "ainda que os negócios jurídicos realizados à luz procuração em referência sejam nulos, a boa-fé dos adquirentes acaba por limitar os efeitos de tal nulidade" (fls. 2.069).

Resta patente, pois, que embora não se tenha declinado da transcrição de artigos de lei para o embasamento das razões de decidir, o acórdão embargado se alicerçou em fundamentos suficientes a demonstrar as razões do convencimento desse E Tribunal.

[...].

Como se vê, a pretensão do embargante se cinge, em verdade, à reapreciação das razões lançadas na decisão embargada, o que, por óbvio, não encontra abrigo no manejo dos declaratórios.

Assim, revelando-se clara e suficiente a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para o deslinde da controvérsia, é desnecessário ao magistrado rebater cada um dos argumentos declinados pela parte, consoante a jurisprudência consolidada desta Corte:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. BANCÁRIO. AÇÃO REVISIONAL. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. POSSIBILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. INEXISTÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. REEXAME DE CLÁUSULAS E PROVAS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Nos termos dos arts. 34, VII, e 253, parágrafo único, II, alíneas a e b, do RISTJ, caberá ao Ministro Relator conhecer do agravo a fim de não conhecer do recurso especial ou, dele conhecendo, dar-lhe, ou não, provimento, sendo que a interposição do agravo interno e seu julgamento pelo colegiado sana qualquer contrariedade ao art. 932 do CPC/2015.

2. Não há ofensa ao art. 535 do CPC/1973, porquanto o Tribunal de

origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.

3. A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos e a análise das cláusulas contratuais pactuadas entre as partes, providências vedadas em recurso especial, conforme o óbice previsto nos enunciados sumulares n. 5 e 7 deste Tribunal Superior.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1017666/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/03/2017, DJe 06/04/2017)

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DA AUTORA.

1. Não constatada a alegada violação ao artigo 535, incisos I e II, do CPC/1973, porquanto todas as questões submetidas a julgamento foram apreciadas pelo órgão julgador, com fundamentação clara, coerente e suficiente, revelando-se desnecessário ao magistrado rebater cada um dos argumentos declinados pela parte.

2. O Tribunal local, com base no acervo probatório dos autos, concluiu que os fatos narrados não tiveram o condão de configurar danos morais passíveis de indenização. Para infirmar tal conclusão, no tocante à não comprovação dos elementos ensejadores do dever de indenizar, seria inevitável o revolvimento do contexto fático probatório carreado aos autos, procedimento sabidamente inviável na instância especial, ante o óbice contido na Súmula 7 do STJ.

3. Manutenção da multa imposta com fulcro no artigo 538, parágrafo único, do CPC/1973, porquanto os embargos de declaração opostos não tinham intuito de prequestionamento, mas de rediscutir a lide, o que autoriza a imposição da mencionada penalidade.

4. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 422.432/MG, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 21/03/2017, DJe 24/03/2017)

Verifica-se, portanto, não haver qualquer dos vícios do art. 535 do CPC/73, tratando-se, na verdade, de inconformismo da insurgente com o resultado do julgamento.

2. No mérito, o recurso especial é inadmissível por impugnar decisão proferida em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, que somente poderia ser revista mediante análise dos fatos e provas.

Segundo os autos, a Corte de origem reformou a sentença que havia julgado procedente a demanda ajuizada pela ora agravante.

Essencialmente, o Tribunal *a quo* considerou que a nulidade da procuração, outorgada por instrumento público, não poderia prejudicar os terceiros adquirentes, pois

não foi demonstrado que não agiram de boa-fé.

Cita-se o excerto correspondente (fls. 2.522-2.535, e-STJ):

Compulsando os autos verifico que a ação em apreço gira em torno da licitude de venda e compra de inúmeros lotes localizados no Loteamento Santa Terezinha, em Jardim Camburi, formalizada por intermédio de um instrumento procuratório, que, embora lavrado em Cartório de Notas, foi anulado, por sentença já transitada em julgado, em razão de irregular outorga por pessoa destituída de poderes para tanto.

Nesse contexto, conforme relata a sentença apelada, **o Cartório do 10º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, em 15/04/97, lavrou procuração no Livro 5561, folha 055, onde a ora apelada figura como outorgante, representada por Zuleika Jabour e Eliete Jabour, e, como outorgado, Umberto Jabour Antonini.**

Sucessivamente, **Umberto Jabour Antonini substabeleceu os poderes que lhe foram outorgados por meio da referida procuração a José Maria Vivacqua dos Santos (ambos não integrantes da presente relação processual), que, por sua vez, alienou 43 (quarenta e três) imóveis do Loteamento Santa Terezinha, designados pelas matrículas nº 17.636 a 17.678, Quadras 04, 05 e 10, à apelante LAZER ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., que, posteriormente, vendeu 08 (oito) imóveis para a apelante GRÁFICA SS LTDA (GRAFITUSA) e 14 (quatorze) imóveis para a Blokos Engenharia Ltda.**

Entretanto, os poderes outorgados a Umberto Jabour Antonini, e, por via de consequência, a José Maria Vivacqua dos Santos, seriam ineficazes, dada a declaração de nulidade da procuração outrora outorgada, por sentença já transitada em julgado, em razão de irregular outorga por pessoa destituída de poderes para tanto.

Não obstante a declaração de nulidade da procuração acima referida, José Maria Vivacqua dos Santos continuou a realizar as alienações em nome da ora apelada.

Nesse viés, a ora apelada vem a juízo pleitear a nulidade das escrituras de venda e compra dos imóveis delimitados no pedido em razão da nulidade da procuração antes outorgada.

Embora não existam dúvidas quanto à declaração de nulidade da procuração outorgada, já que o acórdão que assim a declarou transitou em julgado já na instância especial (STJ/Ag 576.989-RJ, transitado em 24/5/04), o caso ora em análise fica delimitado pelo alcance dos efeitos da anulação do instrumento procuratório em relação aos terceiros de boa-fé.

Chego a tal conclusão, pois, **em que pese à declaração de nulidade do instrumento procuratório já referido, a jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça parece inclinar-se em favor do terceiro adquirente de boa-fé, cuja propriedade sobre o imóvel resta protegida, salvo se demonstrada a sua má-fé.** Senão, vejamos.

[...]

O entendimento deste Tribunal parece também não destoar daquele manifestado pela Corte Superior, já que em julgamento de casos

análogos, inclusive envolvendo a parte apelada, se manifestou no sentido de proteger o terceiro adquirente de boa-fé.

Nesse sentido, destaco os seguintes arestos:

[...]

De acordo com o entendimento perflhado, **a boa-fé se presume, enquanto a má-fé deve ser demonstrada de modo suficiente a desconstituir a referida presunção, o que me leva a concluir que o ônus de tal demonstração é da ora apelada.**

Por outro lado, pude aferir dos autos que todos os imóveis em questão foram escriturados e registrados em nome de Lazer Administração e Participação Ltda. e de Gráfica SS Ltda. (Grafitusa), ora apelantes, perante o Cartório competente e inexistindo qualquer restrição ônus (fls. 400/432).

Logo, **é certo que no ato de transferência das propriedades, as ora apelantes adotaram as precauções necessárias (vide certidões de fls. 425/448) e, ademais, estavam asseguradas pela fé pública, própria da atividade de registro imobiliário.**

Concluo, pois, que **nada mais se pode exigir das adquirentes além das diligências realizadas, uma vez que o próprio Tabelião aceitou a procuração e o substabelecimento como documentos suficientes para o registro das escrituras apresentadas.**

Verifico, ademais, após cuidadosa análise, que **a ora apelada não tomou qualquer providência para dar ciência ou conferir publicidade quanto à existência de vício, na já mencionada procuração, que fosse hábil a noticiar a impossibilidade da prática de atos de alienação naqueles imóveis em decorrência de litígio referente aos mesmos.**

Nesse contexto, peço vênia para transcrever trecho do voto condutor da Apelação Cível nº 0024119-81.2005.8.08.0024 (024050241199), de relatoria da Des. Substituta Janete Vargas Simões, onde a ora apelada figura como parte e o objeto da demanda é correspondente ao que se aprecia no momento:

“O terceiro de boa-fé não pode ser punido por ato que não contribuiu para sua ocorrência. Não havia como saber que tramitava uma ação no Estado do Rio de Janeiro visando declarar a nulidade do instrumento procuratório utilizado pelo procurador que lhe vendera os lotes. Aliás, era ônus da apelada, já que buscava, em ação própria, a declaração de nulidade da procuração que suas diretoras outorgaram a mandatário, providenciar junto aos cartórios de registros de imóveis a averbação de gravame nas matrículas acerca da existência da aludida demanda, o que não ocorreu”. (sem grifos e destaques no original).

Diante das premissas acima estabelecidas, em especial pelo fato de que **as alienações foram realizadas em condições que aparentavam perfeita adequação, penso que se deve aplicar, à hipótese, a chamada Teoria da Aparência.** Senão, vejamos.

Por primeiro, conforme Contrato Social acostado aos autos, a apelada exerce as atividades de incorporação e administração de imóveis próprios ou de terceiros (fls. 21), de modo que as operações de venda e compra imobiliária que pretende anular não são, à evidência, estranhas aos seus negócios habituais.

Por segundo, e conforme já consignado, **era quase impossível à percepção, por terceiros, de que a sócia Eliete Jabour, integrante do quadro social da apelada na qualidade de diretora, pudesse ter agido com excesso de poderes, ao outorgar poderes de representação social a Umberto Jabour Antonini.**

Nesse sentido, já se manifestou esse E. Tribunal de Justiça, ao julgar apelação cível, onde, mais uma vez, a ora apelada figura como parte, in verbis:

[...]

Vale destacar, ainda, trecho do voto do eminente Desembargador Fábio Clem de Oliveira, proferido por ocasião do julgamento dos embargos infringentes de nº 0021627-82.2006.8.08.0024 (024.06.021627-2) - onde a ora apelada figura como parte -, no tocante às diligências a serem adotadas por adquirentes de imóveis, in verbis:

“Exigir dos embargantes, nesse quadro específico, uma conduta ainda mais precavida, além do rigor concernente à exigência de certidões negativas de tributos e de ônus reais instituídos sobre o imóvel e da apresentação de documentos que comprovem a validade da representação da pessoa jurídica apontada como sua proprietária, extrapola e muito a diligência que deve ser esperada do homem médio.

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”.

Nestes termos, ainda que os negócios jurídicos realizados à luz procuração em referência sejam nulos, a boa-fé dos adquirentes acaba por limitar os efeitos de tal nulidade.

[...]

Diante de todo o exposto, entendo que deve ser reformada a sentença apelada, com o conseqüente indeferimento dos pleitos inaugurais.

A questão controvertida, envolvendo a mesma empresa, já foi objeto de julgamentos proferidos por essa Corte Superior, nos quais se firmou o entendimento no sentido de que *"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"* (AglInt no REsp 1543567/ES, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/08/2016, DJe 01/09/2016).

Confira-se, a propósito, a ementa do julgado referido, bem como de outros precedentes relativos a demandas similares, também ajuizadas pela ora agravante:

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. IMPROCEDÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO

CPC/1973. NÃO OCORRÊNCIA. TERCEIROS ADQUIRENTES. BOA-FÉ. TEORIA DA APARÊNCIA. APLICABILIDADE. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. SÚMULA Nº 284/STF.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. O acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência desta Corte no sentido de que 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.

3. Se o artigo apontado como violado não apresenta conteúdo normativo suficiente para fundamentar a tese desenvolvida no recurso especial, incide, por analogia, a Súmula nº 284/STF.

4. Agravo interno não provido.

(**AgInt no REsp 1543567/ES**, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/08/2016, DJe 01/09/2016)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC/1973 quando a Corte local pronunciou-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 do contexto fático-probatório dos autos e interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3. No caso concreto, o Tribunal de origem, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação das cláusulas contratuais, reconheceu a boa-fé dos recorridos (adquirentes) e, aplicando a teoria da aparência, considerou válido o negócio jurídico celebrado.

Entender de modo contrário implicaria reexame de matéria fática e interpretação do ajuste celebrado, o que é vedado em recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(**AgInt no AREsp 1121425/ES**, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 13/05/2019, DJe 21/05/2019)

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.

Superior Tribunal de Justiça

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.

(**AgRg no REsp 1548642/ES**, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/03/2016, DJe 28/03/2016)

E, ainda, as decisões monocráticas proferidas nos seguintes autos: **REsp 1698175/ES**, Rel. Ministro Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, DJe 16/08/2019; **AREsp 1204321/ES**, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, DJe 05/02/2018.

Conclui-se, assim, que a decisão proferida pelo Tribunal de origem encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ

Por fim, também conforme precedentes acima referidos, o afastamento da aplicação da teoria da aparência ao caso concreto encontra óbice na Súmula 7/STJ.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

3. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2015/0156749-1 **PROCESSO ELETRÔNICO AREsp 737.757 / ES** **AgInt no**

Números Origem: 00262563620058080024 024050262567 024050262567201500492202
24050262567 24050262567201500492202

PAUTA: 12/11/2019

JULGADO: 19/11/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **SOLANGE MENDES DE SOUZA**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VIVACQUA IRMÃOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382
JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS - ES005705
CYRO DE PAULA E OUTRO(S) - MG005028
FÁBIO ALVES FERREIRA - RJ106430
ADVOGADOS : GABRIELA MARCONDES LABOISSIERE CAMARGOS - DF031156
ADRIANA FELIPE CUSTÓDIO VELLASCO - RJ160113
AGRAVADO : LAZER ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
AGRAVADO : GRAFITUSA S/A
ADVOGADOS : AROLDO LIMONGE - ES001490
CARLOS EDUARDO DA SILVA LIMONGE E OUTRO(S) - ES016578
INTERES. : BLOKOS ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO : BRUNO DE PINHO E SILVA E OUTRO(S) - ES007077

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VIVACQUA IRMÃOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382
JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS - ES005705
CYRO DE PAULA E OUTRO(S) - MG005028
ADVOGADOS : MARCIA GUASTI ALMEIDA - DF012523
FÁBIO ALVES FERREIRA - RJ106430
ADVOGADOS : GABRIELA MARCONDES LABOISSIERE CAMARGOS - DF031156
ADRIANA FELIPE CUSTÓDIO VELLASCO - RJ160113
AGRAVADO : LAZER ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
AGRAVADO : GRAFITUSA S/A

Superior Tribunal de Justiça

ADVOGADOS : AROLDO LIMONGE - ES001490
CARLOS EDUARDO DA SILVA LIMONGE E OUTRO(S) - ES016578
INTERES. : BLOKOS ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO : BRUNO DE PINHO E SILVA E OUTRO(S) - ES007077

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do relator negando provimento ao agravo interno, PEDIU VISTA antecipada a Ministra Maria Isabel Gallotti. Aguardam os Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo e Antonio Carlos Ferreira.



AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 737.757 - ES (2015/0156749-1)

VOTO-VISTA

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por Vivacqua Irmãos Empreendimentos Imobiliários Ltda. (atual denominação de Vivacqua Irmãos Ltda., sucessora de Vivacqua Irmãos S/A), contra decisão proferida pelo Ministro Marco Buzzi, que negou provimento ao agravo manejado contra decisão que não admitiu recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fls.2.518-2.519):

PROCESSO CIVIL - ANULAÇÃO DE INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO - CASSAÇÃO DOS PODERES DE REPRESENTAÇÃO - DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA - TERCEIROS DE BOA-FÉ - IMPOSSIBILIDADE - APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

1. A presunção de boa-fé do adquirente de bem imóvel somente cede diante de fatos que evidenciem o conhecimento da restrição à aquisição do bem, seja pelo registro de penhora ou quaisquer outras formas que demonstrem conhecimento de demanda sobre o mesmo ou relação jurídica que o circunda.

2. Não sendo possível a identificação, pelo adquirente, de qualquer pendência sob o bem imóvel litigioso, há de prevalecer a Teoria da Aparência, pela qual uma pessoa, considerada por todos como titular de um direito, embora não o sendo, leva a efeito um ato jurídico como terceiro de boa-fé.

3. Ainda que os negócios jurídicos realizados à luz de procuração declarada nula sejam, igualmente, nulos, a boa-fé dos adquirentes acaba por limitar os efeitos de tal nulidade.

4. Recurso conhecido e provido, com a inversão dos ônus da sucumbência. Honorários sucumbenciais arbitrados em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) e correção monetária contados da publicação do acórdão.

Embargos de declaração rejeitados (fls. 2.543-2.550).

Nas razões do especial, sustentou a ora agravante, em suma, violação aos arts. 82 e 145 do Código Civil de 1916, vigente na época dos fatos,

correspondentes aos arts. 104 e 166 do Código Civil de 2002, por considerar que a teoria da aparência tem caráter excepcional, não podendo prevalecer nos casos - como o presente - de nulidade absoluta para a qual não concorreu a autora, legítima proprietária dos terrenos, visto que as escrituras públicas de compra e venda dos imóveis foram celebradas sem o seu conhecimento ou consentimento, mediante instrumento de mandato posteriormente declarado nulo.

Acrescentou que o acórdão recorrido ofendeu também os arts. 169 e 1.015 do Código Civil de 2002, sob a alegação de que os referidos negócios jurídicos são absolutamente nulos porque celebrados por procurador a quem não foram outorgados os poderes correspondentes, motivo pelo qual não são susceptíveis de confirmação nem subsistem com o decurso do tempo, conforme orientação jurisprudencial do STJ.

O Relator, Ministro Marco Buzzi, rejeitou a alegação de violação do art. 535 do Código de Processo Civil de 1973, ao entendimento de que a questão relativa à boa-fé objetiva dos compradores dos imóveis foi examinada pelo acórdão recorrido, que, no entanto, em sentido contrário à pretensão da ora agravante, concluiu que, "ainda que os negócios jurídicos realizados à luz da procuração em referência sejam nulos, a boa-fé dos adquirentes acaba por limitar os efeitos de tal nulidade"

No mérito, entendeu o Relator que a alteração da conclusão do acórdão recorrido, no sentido de que não foi comprovada a má-fé dos terceiros adquirentes dos terrenos alienados mediante procuração posteriormente declarada nula, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, procedimento vedado no âmbito do recurso especial (Súmula 7/STJ).

Considerou o Relator, ademais, incidir o óbice da Súmula 83/STJ, em razão de o entendimento do Tribunal de origem encontrar-se em consonância com a orientação do STJ que, ao examinar o tema em recursos também oriundos do TJES, nos quais se discutiu a alienação de terrenos de propriedade da ora agravante, localizados no mesmo loteamento denominado Santa Therezinha, situado em Vitória/ES e mediante a utilização da mesma procuração reconhecida nula, concluiu pela possibilidade de aplicação da teoria da aparência, para afastar o vício do negócio jurídico realizado por pessoa que se apresentou habilitada para tanto, desde que não tenha sido comprovada a má-fé do terceiro adquirente.

Pedi vista.

II

Observo que o acórdão recorrido foi publicado antes da vigência da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Código

de Processo Civil de 1973, conforme Enunciado Administrativo STJ 2/2016.

III

Ressalto, inicialmente, que nos presentes autos, bem como nos ARESPPs 760.041/ES e 1.258.775/ES, da relatoria do Ministro Marco Buzzi e, ainda, no ARESP 1.368.773/ES, este relatado pelo Ministro Raul Araújo, dos quais também pedi vista e trago nesta assentada, bem como em diversos outros recursos dirigidos ao STJ, a controvérsia tem por origem o empreendimento imobiliário denominado "Loteamento Santa Therezinha", situado na cidade de Vitória/ES, composto por 525 lotes e área total de 571.241,32 m². todos imóveis de propriedade da ora agravante.

Com efeito, a pretensão deduzida em todos esses feitos consiste na declaração de nulidade das escrituras públicas de compra e venda dos referidos lotes, sob o argumento de que os correspondentes negócios jurídicos, desde a constituição e registro imobiliário do loteamento até a alienação dos terrenos, foram celebrados por pessoas que não detinham a propriedade dos imóveis e nem a elas foram validamente outorgados poderes para esse fim, porque o instrumento de mandato utilizado foi posteriormente declarado nulo, mediante decisão judicial transitada em julgado.

Anoto que a referida procuração - conferindo poderes genéricos e amplíssimos para "acompanhar os contratos de sociedade firmados pela Outorgante com a Sociedade Imobiliária Hércules Ltda (...)", podendo "assinar contratos e escrituras públicas ou particulares, de promessa e/ou definitivas" a propósito de imóveis nela não descritos; transferir ações de propriedade da outorgante; proceder a alterações no estatuto social da empresa e inclusive "transferir o seu controle acionário" - foi lavrada por instrumento público no dia 15.4.1997, perante o Cartório do 10º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, local em que a empresa agravante tem a sua sede, em favor de Umberto Jabour Antonini (fls. 45-46), que, por sua vez, em 8.7.1997 e perante o mesmo tabelionato, substabeleceu esses poderes para José Maria Vivacqua dos Santos e José Eduardo Vervloet dos Santos, "para agirem em conjunto ou separadamente" (fl. 44).

Ocorre que, na ação de nulidade ajuizada pela ora agravante em 7.5.2001, foram declarados nulos a procuração e o respectivo substabelecimento, mediante sentença proferida no dia 18.12.2002 pelo Juízo de Direito da 31ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro/RJ (fls. 33-37), em razão de uma das outorgantes, Zuleika Jabour, não ostentar a condição de diretora da empresa na data em que lavrado o instrumento, exigência contida no contrato social para a outorga de procuração em nome da Vivacqua Irmãos Ltda. (fls. 282-287).

A referida sentença foi integralmente confirmada pela 17ª Câmara Cível do

Superior Tribunal de Justiça

Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro em acórdão proferido no dia 30.4.2003 (fls. 38-40), contra o qual foi interposto recurso especial não admitido na origem, circunstância que ensejou a interposição do Agravo de Instrumento 576.989/RJ perante o STJ, ao qual o Ministro Cesar Asfor Rocha negou provimento, por constatar incidente o óbice da Súmula 182/STJ, mediante decisão proferida no dia 16.4.2004 e transitada em julgado em 24.5.2004 (fls. 43 e 44).

Registro que, antes disso, em 13.9.2000, José Eduardo Vervloet dos Santos, valendo-se do mencionado substabelecimento e atuando na condição de "representante" da ora agravante, celebrou escrituras públicas de compra e venda de 43 lotes, localizados nas Quadras 4, 5 e 10 e registrados sob as matrículas de nº 17.636 a 17.678 no Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona de Vitória/ES, mediante as quais esses bens foram transferidos para a empresa Lazer Administração e Participação Ltda. (1ª ré) e devidamente registrados nas referidas matrículas, no próprio dia 13.9.2000 (fls. 429-452 e 50-107).

Acrescento que a Lazer, por sua vez, transferiu 14 desses terrenos para a Blokos Engenharia Ltda (2ª ré na demanda), mediante escrituras públicas de compra e venda lavradas no dia 11.10.2001 (fls. 569-572) e registradas nas matrículas imobiliárias em 23.10.2001 (fls. 50-77).

Ademais, a empresa Lazer também alienou 8 desses lotes para a Gráfica SS Ltda. - Grafitusa (3ª ré na demanda), conforme escrituras públicas de compra e venda celebradas no dia 11.8.2004 (fls. 457-467) e registradas nas matrículas dos imóveis em 24.8.2004 (fls. 78-86).

Observo que todos esses fatos são incontroversos nos autos, não havendo discussão entre as partes quanto: i) a propriedade originária da ora agravante sobre os terrenos integrantes do Loteamento Santa Therezinha; ii) as vendas desses imóveis terem sido efetivadas por meio de instrumentos públicos de procuração e correspondente substabelecimento posteriormente declarados nulos; e iii) os 43 terrenos em discussão no presente feito terem sido transferidos para as empresas rés da ação: Lazer Administração e Participação Ltda., que os adquiriu e posteriormente vendeu 14 deles para a Blokos Engenharia Ltda. e 8 para a Gráfica SS Ltda. (Grafitusa), conforme descrito no voto condutor do acórdão recorrido (fls. 2.522./2.523):

Compulsando os autos verifico que a ação em apreço gira em torno da licitude de venda e compra de inúmeros lotes localizados no Loteamento Santa Terezinha, em Jardim Camburi, formalizada por intermédio de um instrumento procuratório, que, embora lavrado em Cartório de Notas, foi anulado por sentença já transitada em julgado, em razão de irregular outorga por pessoa destituída de poderes para tanto.

Nesse contexto, conforme relata a sentença apelada, o Cartório do 10º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, em 15/04/97, lavrou procuração no Livro 5561, folha 055, onde a ora apelada figura como outorgante, representada Zuleika Jabour e Eliete Jabour, e, corno outorgado, Umberto Jabour Antonini.

Sucessivamente Umberto Jabour Antonini substabeleceu os poderes que lhe foram outorgados por meio da referida procuração a José Maria Vivacqua dos Santos (ambos não integrantes da presente relação processual), que, por sua vez, alienou 43 (quarenta e três) imóveis do Loteamento Santa Terezinha, designados pelas matrículas nº 17.636 a 17J678, Quadras 04, 05 e 10, à apelante LAZER ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., que, posteriormente, vendeu 08 (oito) imóveis para a apelante GRÁFICA SS LTDA (GRAFITUSA) e 14 (quatorze) imóveis para a Blokos Engenharia Ltda.

Entretanto, os poderes outorgados a Umberto Jabour Antonini, e, por via de consequência, a José Maria Vivacqua dos Santos, seriam ineficazes, dada a declaração de nulidade outorgada, por sentença já transitada em julgado, em razão de irregular outorga por pessoa destituída de poderes para tanto.

Não obstante a declaração de nulidade da procuração acima referida, José Maria Vivacqua dos Santos continuou a realizar as alienações em nome da ora apelada.

Nesse viés, a ora apelada vem a juízo pleitear a nulidade das escrituras de venda e compra dos imóveis delimitados no pedido em razão da nulidade da procuração antes outorgada.

Dessa forma, a questão jurídica controvertida nos autos consiste em definir se a teoria da aparência tem aplicação na hipótese da venda de bem efetivada por pessoa que não detinha o domínio e a quem não foram outorgados poderes de representação do proprietário, de modo a preservar o interesse do adquirente de boa-fé ou se o uso de instrumento de procuração declarado nulo configura vício insanável a caracterizar a nulidade absoluta do negócio jurídico e das alienações subsequentes, temas exclusivamente de direito, devidamente prequestionados, de modo que, com a devida vênia do eminente Relator, afasto a Súmula 7, e passo a examinar o mérito do recurso.

IV

Compartilho do entendimento do relator com relação à ausência de

ofensa ao art. 535 do CPC/1973, reproduzido no art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, sendo certo que o acórdão recorrido se manifestou de forma suficiente e motivada sobre o tema em discussão nos autos. Ademais, não está o órgão julgador obrigado a se pronunciar sobre todos os argumentos apontados pelas partes, a fim de expressar o seu convencimento. No caso em exame, o pronunciamento acerca dos fatos controvertidos, a que está o magistrado obrigado, encontra-se objetivamente fixado nas razões do acórdão recorrido.

Com efeito, o acórdão recorrido, precisamente em razão de ter considerado demonstrada a boa-fé dos adquirentes dos imóveis, entendeu aplicável a teoria da aparência, motivo pelo qual, a despeito da posterior declaração de nulidade da procuração utilizada na celebração das escrituras públicas de compra e venda, reconheceu a validade dos negócios jurídicos, como se observa nas seguintes passagens do voto condutor (fls. 2.523-2.529):

Embora não existam dúvidas quanto à declaração de nulidade da procuração outorgada, já que o acórdão que assim a declarou transitou em julgado já na instância especial (STJ/Ag 576.989-RJ, transitado em. 24/5/04), o caso ora em análise fica delimitado pelo alcance dos efeitos da anulação do instrumento procuratório, em relação aos terceiros de boa-fé.

Chego a tal conclusão, pois, em que pese à declaração de nulidade do instrumento procuratório já referido, a jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça parece inclinar-se em favor do terceiro adquirente de boa-fé, cuja propriedade sobre o imóvel resta protegida, salvo se demonstrada sua má-fé. Senão, vejamos.

(...)

O entendimento deste Tribunal parece também não destoar daquele manifestado pela Corte Superior, já que em julgamento de casos análogos, inclusive envolvendo a parte apelada, se manifestou no sentido de proteger o terceiro adquirente de boa-fé.

(...)

De acordo com o entendimento perfilhado, a boa-fé se presume, enquanto a má-fé deve ser demonstrada de modo suficiente a desconstituir a referida presunção, o que me leva a concluir que o ônus de tal demonstração é da ora apelada.

E do voto condutor do acórdão dos embargos de declaração (fls. 2.545-2.547):

Analisando os autos e as razões expendidas pelo ora embargante,

verifico que não assiste razão ao embargante.

Em verdade, o embargante pretende, por meio dos presentes aclaratórios, externar irresignação com os fundamentos da decisão embargada.

Conforme sustentado nas razões do acórdão embargado, após análise das premissas estabelecidas, e, com fundamento na jurisprudência da Corte Superior e desta Corte Estadual, este juízo foi expresso ao definir que "[...] em especial pelo fato de que as alienações foram realizadas em condições que aparentavam perfeita adequação, penso que se deve aplicar, à hipótese, a chamada Teoria da Aparência" (fls. 2.066/2.067).

Tal assertiva, seguida do raciocínio desenvolvido no teor do acórdão embargado, permitiram ao Desembargador Jaime Ferreira Abreu, que me substituí na oportunidade, concluir que "ainda que os negócios jurídicos realizados à luz procuração em referência sejam nulos, a boa-fé dos adquirentes acaba por limitar os efeitos de tal nulidade" (fls. 2.069).

Resta patente, pois, que embora não se tenha declinado da transcrição de artigos de lei para o embasamento das razões de decidir, o acórdão embargado se alicerçou em fundamentos suficientes a demonstrar as razões do convencimento desse E Tribunal.

[...].

Como se vê, a pretensão do embargante se cinge, em verdade, à reapreciação das razões lançadas na decisão embargada, o que, por óbvio, não encontra abrigo no manejo dos declaratórios.

Acompanho, pois, o entendimento do relator, no ponto.

V

Passo a examinar as alegações de ofensa aos artigos 17, 47, 82, e 145 do Código Civil de 1916, correspondentes aos arts. 47, 104 e 166 do Código Civil de 2002; 169 e 1.015 deste mesmo estatuto, deduzidas sob o argumento de que a teoria da aparência não tem aplicação no caso presente, que trata de nulidade absoluta, no qual as escrituras públicas de compra e venda dos imóveis foram celebradas sem o conhecimento ou consentimento do proprietário, mediante instrumento de mandato posteriormente declarado nulo e, portanto, por pessoa a quem não foram outorgados os poderes correspondentes, não se tratando, pois, de vício sanável pelo decurso do

tempo.

A teoria da aparência é construção doutrinária voltada a reconhecer como verdadeira situação jurídica ilegítima que, no entanto, as peculiaridades que a cercam fazem parecer real.

Destina-se à proteção dos interesses de terceiros de boa-fé, afastando ou restringindo ou efeitos das nulidades, nas hipóteses em que determinadas circunstâncias fáticas impedem ou dificultam a percepção pelos interessados de que aquele que se apresenta como detentor do direito não é o seu legítimo titular, sendo esse o evento determinante para a celebração de negócio jurídico que, a despeito de não atender às condições previstas em lei, terá reconhecidos os seus regulares efeitos.

Os requisitos da teoria da aparência, na lição de Vicente Ráo, citada no voto do Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, condutor do acórdão proferido pela Quarta Turma no RESP 12.811/MS, são descritos nos seguintes termos:

São seus requisitos essenciais objetivos: a) uma situação de fato cercada de circunstâncias tais que manifestamente a apresentem como se fora uma situação de direito; b) situação de fato que assim possa ser considerada segundo a ordem geral e normal das coisas; c) e que, nas mesmas condições acima, apresente o titular aparente como se fora titular legítimo, ou o direito como se realmente existisse.

São seus requisitos subjetivos essenciais: a) a incidência em erro de quem, de boa fé, a mencionada situação de fato como situação de direito considera; b) a escusabilidade desse erro apreciada segundo a situação pessoal de quem nele incorreu.

Como se vê, não é apenas a boa fé que caracteriza a proteção dispensada à aparência de direito. Não é, tampouco, o erro escusável, tão somente. São esses dois requisitos subjetivos inseparavelmente conjugados com os objetivos referidos acima, - requisitos sem os quais ou sem algum dos quais a aparência não produz os efeitos que pelo ordenamento lhes são atribuídos.

(...)

O titular verdadeiro possui, normalmente, meios legais para obstar que outrem disponha de seu direito sem estar, para tanto, legitimado; mas, se por qualquer circunstância não usou ou não pode usar desses meios, cumpre-lhe, é certo, respeitar a situação e quem corretamente negociou à vista e consideração da aparência de direito, mas sempre lhe resta a faculdade de reclamar do titular aparente e não legitimado, que semelhante situação

causou, à reparação das perdas e danos.

(...) a **aparência de direito se caracteriza e ocorre, com maior frequência, e com aspectos peculiares, no direito comercial (mandato, sociedade de fato, sociedades aparentes, sócio aparentes, destinatário aparente de mercadorias, propriedade aparente de fundo de comércio, mercadorias postas à venda em estabelecimentos do respectivo ramo, etc).**

Mesmo no direito geral das obrigações e da propriedade, preciso é considerar-se que a aparência de direito pode verificar-se mais comumente quanto aos bens móveis, pois, quando menos como presunção relativa, *en fait de meubles possession vaut titre* (Vicente Ráo, in "Ato Jurídico", Saraiva, nº 87/88, p. 243/245),

A ementa do referido julgado tem o seguinte teor:

CIVIL E COMERCIAL. COMPRA E VENDA DE GADO. TRATO "FICA". RELAÇÃO DE TRABALHO. MANDATO MERCANTIL. TEORIA DA APARÊNCIA. RECURSO DESACOLHIDO.

I - O pecuarista que de forma habitual compra e vende gado com o objetivo de lucro qualifica-se como comerciante, ficando, nessa condição, obrigado por alienação de bovinos realizada pelo gerente-geral da fazenda a terceiros de boa-fé.

II - O contrato de trabalho, além de constituir e estabelecer as condições do vínculo empregatício, pode, quando celebrado entre comerciante (empregador) e comerciário (empregado), revestir-se de natureza híbrida (laboral e comercial), consubstanciando também mandato mercantil.

III - A teoria da aparência mostra-se aplicável nos casos em que vendedor, gerente ou pessoa equiparada, por expressa ou tácita permissão do comerciante, vende mercadorias, salvo se comprovado erro inescusável ou má-fé do adquirente.

(DJ 30.8.1993)

Nesse ponto, pertinente a invocação de antigo precedente do Supremo Tribunal Federal, de relatoria de meu saudoso avô Luiz Gallotti, no qual a Primeira Turma aplicou a teoria da aparência em caso de antigo diretor de empresa que, a despeito do impedimento legal de atuar nessa condição, permaneceu praticando atos em nome dela, nos termos dos seguintes fundamentos de seu voto:

O próprio despacho, que admitiu o recurso, reconhece ter sido justa a solução dada ao litígio, em vista das circunstâncias que o acórdão longamente enumera e que ficaram cumpridamente demonstrados nos autos. E reconhece ainda que a teoria da aparência foi invocada com inteira adequação ao caso (fl. 1925).

Eis o acórdão (fls. 1848/1853):

(...)

Com efeito, mais do que mero corretor, Joaquim foi na verdade o próprio criador da Finan, desde que se associou a Alberto e outros de seus diretores, exercendo atividade na Companhia de Crédito e Financiadora Eletrônica, na qual todos participavam de comum acordo, mas sob a direção de Joaquim. Daí passaram eles ao controle societário da Finan, segundo contou seu atual superintendente Alberto Domingues em seu depoimento, tornando-se o falecido o maior acionista.

Além disso ele chegou a tal evidência, que se tornou presidente da empresa, deixando o cargo somente por impedimento legal, que a sua profissão de corretor de fundos públicos impunha. Mas em seu lugar elegeu o irmão, numa assembléia da qual foi o secretário, sendo certo que o próprio irmão admitiu não ser sequer acionista e não passar de "testa de ferro" do substituído (fls. 1.407 - 5º vol.).

Joaquim utilizava-se de gabinete privativo nos escritórios da embargante, havendo na porta de sua sala uma placa indicando o nome desta. Ainda de acordo com a sentença se verificou, que a prova apontava a prática de "atos de autoridade" dentro da sociedade, com a feitura de impressos, cartões de Natal, escolha de invólucros para a guarda de títulos e toda uma série de prerrogativas, que não se coadunam com a simples posição de um corretor, em que pese a consideração feita em sentido oposto no douto voto vencido.

Ademais disso cumpre registrar que de conformidade com o depoimento prestado pelo próprio Joaquim, e ainda por seu contador ao agente fiscal do imposto de renda, ele tornou-se o vendedor exclusivo das letras de câmbio da sociedade em apreço, fato que os demais corretores admitiram pela declaração de que não negociaram tais títulos.

(...)

Em suma, as circunstâncias, fatos e indícios apontados levam à conclusão inarredável, de que a sociedade embargante não estava alheia ao que se passava em seus escritórios, com pessoa que já exerceu até a presidência da empresa e foi seu mandatário.

(...)

Mais do que os dispositivos legais citados entretanto aplica-se sem muita adequação à espécie a "teoria da aparência", que segundo ressaltou a sentença favorece os autores.

Em estudo magnífico intitulado "Aparência do Direito", o insigne Orlando Gomes fez percuciente análise do tema em sua obra "Transformações Gerais do Direito Das Obrigações", principalmente por observar a tendência significativa de Direito moderno no reconhecimento da eficácia de situações aparentes, teoria que o nosso Direito aceitou, "sem entretanto condensá-la numa disposição geral", acrescenta (pág. 97).

Depois de estudar aspectos da doutrina em face de Direito Civil, aduziu o autor citado que "é, porém, no terreno do Direito Comercial que a teoria da aparência encontra aplicações mais interessantes, em razão, segundo Calais-Auloy, da multiplicidade de exteriorizações, tanto materiais como legais, e da dispensa da investigação por força da rapidez dos negócios" (pág. 98).

E assim é que o erudito civilista faz considerações sobre os reflexos da teoria em exame no mandato mercantil e na vida das sociedades, isto para citar os aspectos que mais intimamente se relacionam com a espécie, para asseverar que no mandato é mais fácil "tomar-se como real o que é aparente", sendo necessário proteger-se o terceiro de boa-fé que acreditou no comportamento do representante aparente" (ob. cit., pág 99).

(...)

Em conclusão se tem, mais uma vez trazendo à colação os ensinamentos transcritos, que "reunidos esses elementos constitutivos da aparência, o ato praticado pelo falso mandatário (na espécie mandatário real) repercute no

patrimônio da pessoa em cujo nome agiu. Pode o terceiro compeli-lo a cumprir a obrigação contraída em seu nome" (pág. 100).

Resta acrescentar, que a boa-fé dos autores está "respaldada na normalidade do ato", normalidade que a atividade profissional do "representante" da ré tornava evidente, mercê igualmente da aquiescência que ele deu ao seu ex-presidente, sem a qual seria difícil ocorrer o que sucedeu. A realidade está comprovada, mas ainda que somente aparência houvesse, no caso, segundo assinala outra vez o autor referido, "deve a aparência suplantar a realidade", visto como configura situação capaz de enganar a terceiros" (pág. 102).

(...)

Não configura, portanto, o dissídio jurisprudencial, nem se mostrou que à lei tenha sido negada vigência ou que haja sido contrariada sua letra (acórdão publicado no DJ 8.5.1974).

Como visto, portanto, a teoria da aparência tem largo campo de aplicação em situações ordinárias, rotineiras, especialmente no âmbito do direito comercial, e na alienação de bens móveis, em que a agilidade das transações não se compadeceria com a exigência, por exemplo, de comprovação de que aquele que se encontra usualmente dentro do estabelecimento negociando em nome da empresa, é dela empregado ou preposto.

A aparência do direito, dessa forma, constitui-se em meio para proteger o interesse de terceiros, tendo como requisitos a boa-fé e o erro escusável, na presença dos quais sua aplicação tem sido amplamente aceita pela atual jurisprudência do STJ, como se observa, entre muitos outros, nos seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. SEGURO DE AUTOMÓVEL. DEMANDA PROPOSTA CONTRA A ESTIPULANTE E A SEGURADORA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o estipulante, via de regra, não é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda que busca o pagamento da indenização securitária, ressalvados os casos em que seu comportamento leva o contratante a crer que é responsável pela cobertura (teoria da

aparência), situação demonstrada na hipótese dos autos. Incidência da Súmula 83/STJ. 2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no ARESP 1.616.332/MG, Quarta Turma, Relator Ministro Raul Araújo, DJ 25.5.2020)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. DESPEJO. DENÚNCIA VAZIA. CITAÇÃO. EMPRESA. REPRESENTANTE LEGAL. VALIDADE. APLICAÇÃO. TEORIA DA APARÊNCIA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça decidiu pela validade da citação da pessoa jurídica quando esta é recebida por intermédio daquele que se apresenta na sede da empresa como seu representante legal e recebe a citação sem ressalva de que não possui poderes para tanto. Aplicação da teoria da aparência.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no ARESP 1.499.564/SP, Terceira Turma, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJ 274.2020)

PROCESSUAL CIVIL. CONTRATOS. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. LEGITIMIDADE PASSIVA DA UNIMED. TEORIA DA APARÊNCIA. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. "A jurisprudência desta Corte Superior é assente em reconhecer a legitimidade das unidades cooperativas ligadas à UNIMED, por aplicação da teoria da aparência, o que atrai a incidência da Súmula 83 do STJ" (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp n. 833.153/MS, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 06/11/2018, DJe 13/11/2018).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no ARESP 1.487.337/SP, Quarta Turma, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJ 7.11.2019)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. PEDIDO REALIZADO NO CURSO DA DEMANDA. DEFERIMENTO QUE NÃO POSSUI EFEITO RETROATIVO. PRECEDENTES. LEGITIMIDADE PASSIVA.

EMPRESAS DO MESMO GRUPO ECONÔMICO. APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA. POSSIBILIDADE. RECURSO IMPROVIDO.

1. O pedido de concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita, embora a parte possa fazê-lo a qualquer tempo, tendo como justificativa sua condição econômico-financeira, não mudaria a conclusão a que chegou a Corte estadual. Isso porque, segundo o entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, a concessão do benefício somente produzirá efeitos quanto aos atos processuais relacionados ao momento do pedido, ou posteriores a ele, não sendo admitida, portanto, sua retroatividade.

2. Tendo o Tribunal de origem concluído que as empresas pertencem ao mesmo conglomerado econômico, deve ser reconhecida a aplicação da Teoria da Aparência, a qual é amplamente aceita nesta Corte. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1.741.835/RS, Terceira Turma, Relator Marco Aurélio Bellizze, DJ 27.9.2019)

Verifico que esses precedentes prestigiaram a boa-fé do terceiro interessado e reconheceram a validade do ato jurídico efetivado por quem aparentemente era o legítimo titular do direito, mas tiveram por premissa, todavia, circunstâncias de fato que demonstraram a participação, conhecimento ou envolvimento do real detentor desse direito, razão pela qual, a despeito de não ter formalmente praticado o ato, deverá suportar as consequências jurídicas dele advindas.

Voltando ao caso dos autos, não desconheço que há precedentes, mencionados do voto do relator, inclusive da Quarta Turma, que concluíram pela aplicação da teoria da aparência, ao examinar recursos semelhantes, oriundos do Tribunal de Justiça do Espírito Santo, nos quais se discutiu a alienação de terrenos de propriedade da ora agravante, localizados no próprio loteamento denominado Santa Therezinha, situado em Vitória/ES e mediante a utilização da mesma procuração reconhecida nula. Nesses casos, foi aplicada a Súmula 7/STJ, em relação à boa-fé dos adquirentes dos imóveis.

Na linha, dentre outros, os seguintes precedentes: Terceira Turma, AgInt no REsp. 1.543.567/ES, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe 1.9.2016; AgInt no REsp. 1.548.642/ES, Relator Ministro Moura Ribeiro e Quarta Turma, AgInt no ARES 1.121.425/ES, rel. Ministro Antônio Carlos Ferreira, DJe 21.5.2019, bem assim as decisões singulares proferidas no REsp. 1.691.175/ES, pelo Ministro Paulo de Tarso Sanverino (DJe 16.8.2019 e no REsp. 1.204.321/ES, pelo Ministro Ricardo Villas Boas

Superior Tribunal de Justiça

Cueva (DJe 5.8.2018).

Penso, todavia, que a questão merece maior reflexão, tal como ocorrerá no âmbito da Terceira Turma, por força de reconsideração da lavra do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino nos autos do AREsp. 1.406.396-ES, cuja reatuação como recurso especial foi determinada pelo eminente Relator.

Ao meu sentir, com a devida vênia, o caso dos autos não guarda relação com as situações ordinárias de relações comerciais da vida cotidiana em que a aparência envolta nas circunstâncias de fato pudesse escusar o contratante de perquirir a propósito da legitimidade da pessoa com quem pactuou a compra de diversos imóveis.

Cuida-se, no caso em exame, de negócios jurídicos formais e solenes, ocorridos entre empresas, sem o conhecimento ou consentimento da proprietária dos imóveis, ora agravante, a qual não teve participação alguma nos negócios jurídicos, sendo certo que realizados com o uso de procuração declarada nula por decisão judicial transitada em julgado.

A propósito de outros imóveis do mesmo loteamento, também alienados com o uso da procuração nula, objeto da Apelação Cível 024.060.216.272, em cujos autos foi proferido o acórdão objeto do REsp. 1.312.199/ES, distribuído ao Ministro Marco Buzzi, concluso para julgamento no Gabinete de Sua Excelência, consignou o voto do Desembargador Ronaldo Gonçalves de Sousa:

"Sobre essas transações comerciais do loteamento Santa Terezinha, cabe enfatizar que a empresa Vivacqua Irmãos Ltda, ora recorrente, nunca participou de qualquer contrato com a referida imobiliária, e nunca requereu a aprovação de qualquer loteamento em sua propriedade, nem tampouco a inscrição de loteamento no registro imobiliário, nem recebeu qualquer quantia advinda das vendas dos referidos imóveis.

Trata-se, pois, de negócio jurídico no qual não houve manifestação de vontade do alienante, elemento essencial para a própria existência do contrato de compra e venda, nos termos do art. 82 do CC/1916, em vigor na época dos fatos, correspondente ao art. 104 do CC/2002.

A propósito dos diferentes planos de existência, validade e eficácia do negócio jurídico, é elucidativa a doutrina de José Garcia Medina e Fábio Caldas de Araújo:

"O Código Civil optou, por tradição sistêmica, em trabalhar com os

planos da validade e da eficácia. No entanto, na análise dos fatos jurídicos é possível distinguir os planos da existência, da validade e da eficácia. Os planos são inconfundíveis e, sob a ótica prática, a distinção assume grande relevo. **A existência diz respeito à presença dos elementos essenciais para que haja relação jurídica.** Difere da nulidade (ainda que absoluta), pois, aqui, existe, por exemplo, negócio jurídico, embora nulo. A inexistência constitui defeito que não gera a possibilidade de convalidação e pode ser atacado a qualquer tempo por ação declaratória, já que, mais das vezes, há apenas aparência de negócio jurídico. Por exemplo, **se um (aparente) negócio jurídico foi celebrado sem a presença de uma das partes, é inexistente (não chegou a se surgir) e não meramente inválido. O defeito é genético e atinge a essência da relação jurídica que não pode ser considerada sequer formada."**

(...)

Os defeitos podem atingir os três planos. Os defeitos que atingem a essência irradiam-se para os demais. Desse modo, um negócio inexistente não chega a entrar no mundo jurídico - e sequer faz sentido falar em nulidade (do que não há) ou ineficiência, pois evidentemente, o que não há não produz efeitos. Mas o contrário não é verdadeiro. Um negócio jurídico poderá ser ineficaz em relação ao credor, mas existente e válido entre as partes, como na fraude contra credores."

(Código Civil Comentado. MEDINA, Jose Miguel Garcia; ARAUJO, Fábio Caldas de. 3ª.ed.rev., atual e ampl. São Paulo Thomson Reuters, 2020, pg 181)

Por outro lado, Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza e Maria Celina Bodin de Moraes realçam a crítica doutrinária à categoria de "ato inexistente", assinalando a conveniência de serem enquadrados tais atos como nulos:

O ato inexistente se distingue do ato inválido pela desnecessidade de qualquer provimento judicial para seu reconhecimento, uma vez que se constitui em um mero ato aparente (Antônio Junqueira de Azevedo, Negócio Jurídico, p.50). Além disso, o ato inexistente não surte qualquer tipo de efeito, enquanto o ato nulo pode surtir efeitos quanto a terceiros de boa-fé (por exemplo, o casamento putativo - v. comentários ao art. 1.561). Critica-se nesta teoria, além da contradição em termos de um "ato inexistente", sua

inexatidão, por demandar, inevitavelmente, algum tipo de declaração judicial da inexistência; sua inutilidade, por ser suprida com vantagens pela nulidade; e sua inconveniência, em virtude de privar as partes das garantias de defesa que lhes caberiam em um processo de invalidade (Sílvio Rodrigues, Direito Civil, p. 291). **A jurisprudência, não obstante, vem acolhendo a teoria dos atos inexistentes, como no caso de manifestação de vontade da pessoa jurídica emitida por sócio sem poder de representação** (STJ, 4ª T., REsp. 115966, Rel. Min. Sávio de Figueiredo Teixeira, julg. 17.02.2000, publ. DJ 24.04.2000, RSTJ 134/361, RT 781/179).

(Código Civil interpretado conforme a Constituição da República - 2.ed.rev. atual. TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. Rio de Janeiro: Renovar, 2007, pg.166)

San Tiago Dantas exemplifica como ato nulo o que não é praticado por meio de representante autorizado:

Em 1º lugar, o ato é nulo quando a parte que o praticou é uma pessoa absolutamente incapaz. Se o absolutamente incapaz pratica um ato jurídico; se esse ato jurídico não é praticado através do seu representante autorizado, o ato é nulo. Quer dizer: não se faria; não pode produzir efeito algum, porque não chega a ter existência." (DANTAS, San Tiago. Programa de Direito Civil. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1977, pg 329)

O Ministro João Otávio Noronha, em seu voto condutor do acórdão no REsp. 926.370-ES, perante a Quarta Turma, adotou o entendimento de que o contrato de compra e venda celebrado sem a participação do vendedor é negócio jurídico inexistente, configurando-se as alienações posteriores como venda a *non domino*:

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

Superior Tribunal de Justiça

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 desfrutaram de presunção de legitimidade e que, por isso, precisam ser declarados nulos e cancelados na matrícula do imóvel."

Diante disso, no caso de alienação de imóvel por quem não é o seu proprietário ou por meio de pessoa a quem não tenham sido outorgados poderes para essa finalidade, a consolidada jurisprudência deste Tribunal orienta-se no sentido de considerar configurado vício insanável que enseja a inexistência ou nulidade absoluta do negócio jurídico e de todas as vendas subsequentes, não sendo possível prestigiar a boa-fé do terceiro adquirente, razão pela qual não tem aplicação a teoria da aparência.

Nesse sentido, destaco antigo precedente no qual a Terceira Turma, ao examinar o REsp. 62.308/SP, no qual se discutiu hipótese semelhante de venda de imóvel feita por pessoa a quem não foram conferidos poderes para a realização do negócio jurídico, concluiu configurado vício insanável no negócio jurídico e afastou a proteção ao direito de terceiro de boa-fé, nos termos do seguinte trecho do voto condutor do acórdão proferido pelo Ministro Eduardo Ribeiro:

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.

A ementa desse julgado tem a seguinte redação:

A venda de bem feita por procurador a quem não foram outorgados poderes para realizar o negócio jurídico apresenta vício insanável, não sendo possível prestigiar a boa-fé daquele que, em venda sucessiva, adquire o imóvel de pessoa em cujo nome o imóvel foi registrado.

(DJ 27.9.1999)

Anoto que esse entendimento jurisprudencial não sofreu alteração alguma com a vigência do Código Civil de 2002, como demonstra acórdão proferido pela Quarta

Turma no julgamento do REsp. 1.166.343/MS, concluído em 13.4.2010 e assim ementado:

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. REIVINDICATÓRIA. PROCURAÇÃO FALSA. NULIDADE ABSOLUTA. VÍCIO QUE SE TRANSMITE AOS NEGÓCIOS SUCESSIVOS. ALEGAÇÃO DE BOA-FÉ. IMPOSSIBILIDADE.

1. É vedada a esta Corte apreciar violação a dispositivos constitucionais, sob pena de usurpação da competência do Supremo Tribunal Federal.

2. A falta de prequestionamento em relação aos arts. 5º, 47, 325, 467 e 475-N do CPC impede o conhecimento do recurso especial. Incidência da súmula 211/STJ.

3. Não há falar em ilegitimidade passiva para a causa, pois, conforme esclarecido pelo Tribunal de origem, os recorrentes são proprietários de parte remanescente do imóvel, e se obrigaram, em função das transferências sucessivas da área, a responder pela evicção em face dos adquirentes do terreno.

4. Tratando-se de uso de procuração falsa, de pessoa falecida, vício insanável que gera a nulidade absoluta do contrato de compra e venda firmado com o primeiro réu, as demais vendas sucessivas também são nulas, pois o vício se transmite a todos os negócios subsequentes, independente da arguição de boa-fé dos terceiros.

5. Não houve violação ao art. 2º do CPC, pois o julgado recorrido não conferiu qualquer direito à viúva de Otaviano Malaquias da Silva, reconhecendo, apenas, que ela não participou do negócio nulo.

6. Recurso especial não conhecido.

(Relator Ministro Luis Felipe Salomão, DJ 20.4.2010)

Acrescento que julgados mais recentes da Segunda Seção e das Turmas que a integram consideram até mesmo irrelevante a boa-fé do terceiro adquirente para efeitos da reconhecimento da nulidade absoluta decorrente da venda a *non domino*, que, pela mesma razão, não pode ser convalidada pelo decurso do tempo. Confiram-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL.

VENDA A *NON DOMINO*. BOA-FÉ DE TERCEIRO. IRRELEVÂNCIA. MANUTENÇÃO DO NEGÓCIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 568 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. É firme a orientação do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, na venda *a non domino*, é irrelevante a boa-fé do adquirente, pois a propriedade transferida por quem não é dono não produz nenhum efeito. Precedentes.

3. Na hipótese, os magistrados da instância ordinária decidiram em perfeita consonância com a jurisprudência desta Corte, circunstância que atrai a incidência da Súmula nº 568/STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no RESP 1.785.665/DF, Terceira Turma, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJ 14.8.2019)

RECURSOS ESPECIAIS. LEILÃO DE IMÓVEL RURAL ANTERIORMENTE DESAPROPRIADO. ART. 535 DO CPC. VENDA A *NON DOMINO*. INEFICÁCIA DO NEGÓCIO. AÇÃO *EX EMPTO*. IRREGULARIDADE DAS DIMENSÕES DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL.

1. Não há violação ao artigo 535, II do CPC, quando embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente.

2. A venda *a non domino* é aquela realizada por quem não é o proprietário da coisa e que, portanto, não tem *legitimação* para o negócio jurídico. Soma-se a essa condição, o fato de que o negócio se realiza sob uma conjuntura aparentemente perfeita, instrumentalmente hábil a iludir qualquer pessoa.

3. A *actio ex empto* tem como escopo garantir ao comprador de determinado bem imóvel a efetiva entrega por parte do vendedor do que se convencionou em contrato no tocante à quantidade ou limitações do imóvel vendido, não valendo para os casos em que há impossibilidade total do apossamento da área para gozo e fruição, por vício na titularidade da propriedade.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no

sentido de que, para a concessão de indenização por perdas e danos com base em lucros cessantes, faz-se necessária a comprovação dos prejuízos sofridos pela parte.

5. A demonstração da divergência jurisprudencial não se satisfaz com a simples transcrição de ementas, mas com o confronto entre trechos do acórdão recorrido e das decisões apontadas como divergentes, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, providência não verificada nas razões recursais.

6. Recursos especiais não providos.

(RESP 1.473.437/GO, Quarta Turma, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, DJ 28.6.2016)

AGRAVO INTERNO NA AÇÃO RESCISÓRIA. ACÓRDÃO RESCINDENDO. VENDA DE IMÓVEL A *NON DOMINO*. NULIDADE ABSOLUTA. IMPOSSIBILIDADE DE CONVALIDAÇÃO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO A LITERAL DISPOSIÇÃO DE LEI. IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO RESCISÓRIA. AGRAVO DESPROVIDO.

1. O entendimento desta Corte preconiza que, no caso de venda por quem não tem o título de propriedade do bem alienado, venda a *non domino* não tem mera anulabilidade por vício de consentimento, mas sim nulidade absoluta, impossível de ser convalidada.

2. "*Inaplicabilidade do prazo prescricional previsto no art. 178, § 9º, V, 'b', do Código Civil, se a hipótese cuidar, como no caso, de venda por quem não tinha o título de propriedade do bem alienado em *garantia (venda a non domino)*, ou seja, venda nula, não se enquadrando, assim, nos casos de mera anulação do contrato por *vício de consentimento*" (REsp 185.605/RJ, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA).*

3. O acolhimento da ação rescisória fundada no art. 485, V, do CPC exige que a interpretação dada pelo *decisum* rescindendo seja de tal modo discrepante que viole o dispositivo legal em sua literalidade, porque, se a decisão rescindenda elege uma dentre as interpretações cabíveis, a ação rescisória não merece prosperar.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt na AR 5.465/TO, Segunda Seção, Relator Ministro Raul Araújo, DJ 18.12.2018)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE NULIDADE DE

ATO REGISTRAL. VENDA "A NON DOMINO". CELEBRAÇÃO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM BASE EM PROCURAÇÃO COM QUALIFICAÇÃO ERRÔNEA DOS OUTORGANTES. NEGLIGÊNCIA DO CARTÓRIO. FRAUDE.

1. Polêmica em torno da existência, validade e eficácia de escritura pública de compra e venda do imóvel dos demandantes, lavrada em Tabelionato por terceiros que atuaram como vendedores com base em procuração pública também fraudada, constando, inclusive, dados errôneos na qualificação dos outorgantes, efetivos proprietários, como reconhecido pelas instâncias de origem.

2. Deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 535 do CPC/73 se faz de forma genérica, não havendo a demonstração clara dos pontos do acórdão que se apresentam omissos, contraditórios ou obscuros, senão a pretensão de que esta Corte Superior analise os embargos de declaração para dali extrair aquilo que, por ventura, a parte recorrente entenda não tenha sido bem analisada quando do julgamento dos embargos.

3. Não há falar na incidência do prazo quadrienal previsto no art. 178, §9º, inciso V, "b", do CC/16, voltado à anulação de contratos com base em vícios do consentimento, quando sequer consentimento houve por parte dos autores, que foram surpreendidos pela venda "a non domino" do seu imóvel.

4. Escritura de compra e venda realizada com base em procuração na qual constam nomes incorretos do casal proprietário, troca de numeração de documentos pessoais, utilização de número de identidade de outro Estado. Questões fático-probatórias. Insindicabilidade.

5. Negligência do Tabelião que, ao confeccionar a escritura pública de compra e venda, não conferiu os dados dos supostos alienantes.

6. Nulidade do registro mantida.

7. Insindicável o valor arbitrado pela instância de origem a título de honorários com base no §4º do art. 20 do CPC/73 que não se revela exacerbado, atraindo-se o enunciado 7/STJ.

8. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

(RESP 1.748.504/PE, Terceira Turma, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, DJ 21.5.2019)

Dessa forma, sendo incontroverso nos autos que as alienações dos

imóveis ora questionadas foram efetivadas por pessoa que não detinha a propriedade dos bens e a quem não foram outorgados poderes para essa finalidade, configura-se a nulidade absoluta desses negócios jurídicos originários e dos que os sucederam, independentemente da boa-fé dos adquirentes, conclusão que em nada se altera pela circunstância de ter sido providenciado o registro imobiliário do título de translativo, diante de sua presunção relativa e, portanto, passível de modificação, nos termos da literalidade dos arts. 859 e 860 do CC/1916, reproduzidos nos arts. 1.245 a 1.247 do CC/2002.

À aparência, em se tratando de alienação de imóveis, o Código Civil confere a consequência específica, a de ensejar a usucapião ordinária, em prazo inferior ao da usucapião extraordinária, desde que preenchidos os requisitos do art. 1.242, do que não se cogita nos presentes autos.

Entendimento em sentido contrário derruiria toda a regência legal que disciplina os negócios jurídicos imobiliários, ensejando, data vêniam, a inusitada consequência de ser considerada válida a venda de imóvel efetivada mediante instrumento de mandato reconhecidamente fraudulento, apenas em razão da ausência de restrição na matrícula do imóvel e da presunção de boa-fé do adquirente, como ressaltou com propriedade o juiz sentenciante, ao julgar procedente o pedido (fl. 2.231):

De outra parte, registro que, apesar da ré Lazer Administração e Participações Ltda, ter mencionado que foram exigidas todas as certidões negativas referentes aos imóveis, este fato não tem o condão de validar negócio jurídico celebrado por quem não tinha legitimação.

Pensar em sentido contrário permitiria que fossem validados negócios jurídicos celebrados por quem não possui legitimação apenas porque no Cartório de Registro de Imóveis, não há nenhuma restrição sobre o imóvel em questão.

Neste contexto, qualquer pessoa poderia alienar bens que não são seus para terceiros, apenas porque nada consta do Registro de Imóveis, e ainda assim, dever-se-ia validar este negócio jurídico, mesmo que para tanto fossem atingidos patrimônios dos verdadeiros proprietários dos bens alienados.

Ressalto que, não tendo a proprietária tido conhecimento imediato da lavratura da procuração fraudulenta, em nada contribuiu para dar aparência de validade a negócio jurídico feito à sua revelia, despojando-a de seu patrimônio.

Ao tomar conhecimento da fraude, ajuizou ação ordinária declaratória da

nulidade da procuração, no curso da qual foi deferida antecipação de tutela, para suspender os efeitos do mandato, averbada aos termos do instrumento, em 6.7.2001, perante o 10º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, constando do mesmo registro a declaração de nulidade definitiva, por meio de sentença de 18.12.2002, averbada após seu trânsito em julgado, em 16.6.2005 (e-STJ fls. 44-46).

Tal providência evidencia as ingentes tentativas da recorrente defender seu direito, mas não seria sequer necessária, pois o instrumento de mandato é nulo desde que outorgado por quem não tinha poderes de representação da pessoa jurídica. A sentença declaratória de nulidade apenas reconhece, com força de coisa julgada, a existência do vício preexistente. Não tem o condão de emprestar validade aos atos praticados com base na procuração nula antes de sua prolação.

Competiria ao comprador haver conferido, nos atos constitutivos da vendedora, devidamente arquivados na Junta Comercial, se o outorgado possui poderes de representação da pessoa jurídica para alienação de imóveis. Trata-se de óbvia providência necessária à proteção de seus interesses, cuja falta somente pode ser atribuída ao comprador. Independentemente de sua boa-fé, reconhecida pelo acórdão recorrido por presunção, a negligência é patente.

Esse cuidado mínimo não pode ser substituído pela certificação de inexistência de registro de penhoras ou outras restrições na matrícula do imóvel, porque não é disso que se trata, não se está cuidando aqui de fraude à execução ou fraude a credores, mas da própria existência de declaração de vontade do vendedor, a qual deve ser manifestada pelo proprietário ou por quem o represente nos termos de seus atos constitutivos.

Reconheço, pois, a violação aos arts. 82 e 145 do Código Civil de 1916 (arts. 104 e 166 do CC/2002), dada nulidade das escrituras de compra e venda dos lotes registrados sob as matrículas de nº 17.636 a 17.678, perante o Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona de Vitória/ES, localizados nas Quadras 4, 5 e 10 do loteamento no denominado Santa Therezinha, situado em Vitória/ES.

Invalidado o negócio jurídico, seria, em princípio, o caso de se restituírem as partes ao estado anterior, com a reintegração da autora na posse dos imóveis, como requerido na inicial e acolhido pela sentença de fls. 2.221-2.236.

Nesse sentido, a regra estabelecida na parte inicial do art. 158 do CC/1916, em vigor na época dos fatos, reproduzido no art. 182 do CC/2002, segundo a qual, anulado o negócio jurídico, as partes serão restituídas à condição em que antes se encontravam, com a ressalva de que, não sendo isso possível, será devida indenização do valor corresponde, encontrando-se o referido dispositivo assim redigido:

Art. 158. Anulado o ato, restituir-se-ão as partes ao estado, em que

Superior Tribunal de Justiça

antes dele se achavam, e não sendo possível restituí-las, serão indenizadas com o equivalente.

No caso presente, os autos revelam que o terreno no qual implantado o Loteamento Santa Therezinha foi registrado no dia 7.8.1996, sob a matrícula 6.039 e abrange uma área total de 571.241,32 m², dividida em 525 lotes, conforme memorial descritivo registrado no referido Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona de Vitória/ES, no dia 3 de março de 1997 (fls. 600-601), há mais de vinte e três anos, portanto.

Verifico que, nesse longo período, os elementos trazidos ao presente feito e aos autos dos ARESPs 760.041/ES, 1.258.775/ES e 1.368.773/ES, dos quais também pedi vista, noticiam, ainda, que grande parte dos lotes integrantes desse extenso terreno foram alienados mediante a utilização da multicitada procuração posteriormente declarada nula, circunstância que ensejou a construção de prédios residenciais, postos de gasolina, instalação de instituições financeiras diversas, os mais variados tipos de comércio e locais de lazer, tendo sido, criada, em suma, toda a infra-estrutura de um bairro completo em Vitória/ES.

Com efeito, a implantação desse bairro também é fato incontroverso, como demonstram, por exemplo, as seguintes passagens da sustentação oral do advogado constituído por adquirentes de lotes na mesma região, Dr. Luciano Olimpio Rhem da Silva, por ocasião do julgamento pelo TJES da apelação cujo acórdão foi impugnado no ARESP 1.258.775/ES (fls. 1.761-1.765, daqueles autos):

(...)

Essa demanda, que não trata de um casuísmo, mas sim de uma situação recorrente no Estado do Espírito Santo, não estamos falando de uma venda isolada, mas sim de uma venda de lotes que integraram o loteamento, que hoje é um bairro, um bairro progressista aqui no Estado, em Vitória, e estamos nos referindo a 549 unidades autônomas.

(...)

Não estou falando de lotes, mas de um loteamento que antecede essas vendas. Então, a situação em décadas pretérita a essa venda pontual. Os representantes da Imobiliária Hércules não apenas venderam, eles incorporaram, eles assumiram custos em relação a toda infra-estrutura, para transformar um antigo areal num bairro no Espírito Santo sem nenhum custo, sem nenhum aporte da Vivágua Irmãos, porque quem custeou todos esses investimentos foram justamente esses terceiros adquirentes.

(...)

Superior Tribunal de Justiça

Hoje nós estamos falando de algo que também passou pela análise de todas as instituições financeiras que fomentaram, com linha de créditos, os prédios que ali foram edificados, Shopping Center, lojas, uma Caixa Econômica, Banco do Brasil, Itaú; passou pelo jurídico de todas essas pessoas que concederam créditos para transformar aquele areal num bairro.

Ressalto, a propósito, que, apenas com relação aos terrenos em discussão nos presentes autos, as quatorze unidades vendidas pela Lazer Administração e Participação Ltda. (1ª ré na demanda) para a Blokos Engenharia Ltda. (2ª ré na demanda), foram por ela unificadas e desmembradas em lotes de maior extensão (fl. 574), nos quais foram construídos quatro prédios residenciais que juntos são compostos por duzentos e cinquenta apartamentos (fls. 642-666, 667-699, 700-734 e 735-769), local onde vivem cerca de mil pessoas, conforme demonstram os instrumentos de contratos de compra e venda e mútuo hipotecário que compõem a totalidade dos volumes 3, 4, 5, 6, até à fl. 1.922 do volume 7.

Não há dúvida alguma, pois, da existência de situação fática irreversível no Loteamento Santa Therezinha, bem como de relevante interesse social que, ao meu sentir, não recomenda o retorno das partes ao *status quo ante*, motivo pelo qual a ora agravante faz jus à indenização pelo valor correspondente aos lotes das quais detinha a propriedade, mas foram vendidos sem o conhecimento e consentimento, quantias a serem suportadas pela rés (Lazer Administração e Participação Ltda., Blokos Engenharia Ltda. e Gráfica SS Ltda. - Grafitusa, em relação aos lotes por cada uma delas adquirido).

Observo que, embora o art. 158 do CC/1976 (182 do CC/2002) mencione apenas a anulabilidade do negócio jurídico, o dispositivo legal aplica-se indistintamente no caso de nulidade absoluta (hipótese dos autos), conforme demonstrado na elucidativa decisão proferida pelo Ministro Luiz Felipe Salomão, no ARES 159.725/SP, publicada no DJ 3.8.2018:

Decretada a nulidade, devem as partes serem restituídas ao *status quo ante*, de modo que tal sentença basta por si só para devolução dos valores pagos em razão da cláusula nula, sendo desnecessária a utilização da repetição de indébito para reaver os valores já pagos.

Trata-se da incidência, nas espécie, do regramento específico previsto no art. 182 do Código Civil, segundo o qual:

Art. 182. Anulado o negócio jurídico, restituir-se-ão as partes

ao estado em que antes dele se achavam, e, não sendo possível restituí-las, serão indenizadas com o equivalente.

A despeito de tal dispositivo legal fazer referência literal apenas ao instituto da anulabilidade, deve ele incidir também nas hipótese de nulidade.

Este o entendimento de Ruy Rosado de Aguiar Júnior e Nelso Nery Jr. em atualização ao tomo XXVI do Tratado de Direito Privado de Pontes de Miranda:

O repor a situação assim como era antes implica, muitas vezes, a restituição das prestações eventualmente já efetuadas. Não difere muito disso o efeito da nulidade ou da anulação do ato (art. 182 do CC/2002), restituindo-se as partes ao estado em que antes dele se achavam. O autor distingue a restituição devida em razão da anulação e da resolução, da que decorre do reconhecimento do enriquecimento sem

causa (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito*

Privado: direito das obrigações. Inadimplemento. Atualizado por Ruy Rosado de Aguiar Júnior e Nelso Nery Jr. São Paulo: RT, 2012. t. IV, p. 256).

Também Serpa Lopes defende a incidência do referido dispositivo legal a ambas as hipóteses, *verbis*:

Quer se trate de nulidade absoluta quer de nulidade relativa, o pronunciamento de qualquer delas produz um efeito de retroatividade, consoante preceitua o art. 158 do CC (art. 182 do CC/2002): anulado o ato, restituir-se-ão as partes ao estado em que antes dele se achavam, e não sendo possível restituí-las, serão indenizadas com o equivalente. Desde que o negócio jurídico perdeu completamente o seu valor, intuitivo é que se reponha a situação ao *statu quo ante*, tudo retornando ao primitivo estado, como se nada houvesse acontecido de permeio. Todavia essa erradicação dos fatos, tangida pela força retroativa, não é absoluta, e, em geral, se atende aos princípios da boa-fé, respeitando certas conseqüências quando

há ausência de dolo ou de culpa" (SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Curso de direito civil: introdução, parte geral e teoria dos negócios jurídicos.* 3. ed. Rio de Janeiro: Freitas

Bastos, 1960. vol. 1, p. 512).

Importa mencionar, por derradeiro, lição de Pontes de Miranda, para quem a mera decretação da nulidade basta para se determinar a restituição das partes ao estado anterior, destacando que tal efeito da nulidade não deve ser confundido com a repetição de indébito, *verbis*:

Todavia, tem-se de advertir que a restituição que se opera imediatamente pela decretação da nulidade ou da anulação não é pelo enriquecimento injustificado, - é restituição por faltar qualquer legitimação do figurante do negócio jurídico nulo ou anulável a ficar com o que recebeu. Além disso, pode ocorrer a pretensão ao ressarcimento do interesse negativo. A pretensão por enriquecimento injustificado é outra pretensão e nada tem, por exemplo, com a regra jurídica do art. 158 do Código Civil. As duas pretensões podem coexistir e, de ordinário, coexistem (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. Tratado de Direito Privado: direito das obrigações. Inadimplemento. Atualizado por Ruy Rosado de Aguiar Júnior e Nelso Nery Jr. São Paulo: RT, 2012. t. IV, p. 254).

Na mesma linha, cito os seguintes julgados deste Tribunal que determinaram o pagamento de indenização, na hipótese de não ser possível o retorno das partes ao estado em que encontravam antes da declaração de nulidade do negócio jurídico:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. AÇÃO PAULIANA. SUCESSIVAS ALIENAÇÕES DE IMÓVEIS QUE PERTENCIAM AOS DEVEDORES. ANULAÇÃO DE COMPRA DE IMÓVEL POR TERCEIROS DE BOA-FÉ. IMPOSSIBILIDADE. LIMITAÇÃO DA PROCEDÊNCIA AOS QUE AGIRAM DE MÁ-FÉ, QUE DEVERÃO INDENIZAR O CREDOR PELA QUANTIA EQUIVALENTE AO FRAUDULENTO DESFALQUE DO PATRIMÔNIO DO DEVEDOR. PEDIDO QUE ENTENDE-SE IMPLÍCITO NO PLEITO EXORDIAL.

1. A ação pauliana cabe ser ajuizada pelo credor lesado (*eventus damni*) por alienação fraudulenta, remissão de dívida ou pagamento de dívida não vencida a credor quirografário, em face do devedor insolvente e terceiros adquirentes ou beneficiados, com o objetivo de que seja reconhecida a **ineficácia (relativa) do ato jurídico** - nos limites do débito do devedor para com o autor -,

incumbindo ao requerente demonstrar que seu crédito antecede ao ato fraudulento, que o devedor estava ou, por decorrência do ato, veio a ficar em estado de insolvência e, cuidando-se de ato oneroso - se não se tratar de hipótese em que a própria lei dispõe haver presunção de fraude -, a ciência da fraude (*scientia fraudis*) por parte do adquirente, beneficiado, sub-adquirentes ou sub-beneficiados.

2. O acórdão reconhece que há terceiros de boa-fé, todavia, consigna que, reconhecida a fraude contra credores, aos terceiros de boa-fé, ainda que se trate de aquisição onerosa, incumbe buscar indenização por perdas e danos em ação própria. Com efeito, a solução adotada pelo Tribunal de origem contraria o artigo 109 do Código Civil de 1916 - correspondente ao artigo 161 do Código Civil de 2002 - e também afronta a inteligência do artigo 158 do mesmo Diploma - que tem redação similar à do artigo 182 do Código Civil de 2002 -, que dispunha que, anulado o ato, restituir-se-ão as partes ao estado, em que antes dele se achavam, e não sendo possível restituí-las, serão indenizadas com o equivalente.

3. "Quanto ao direito material, a lei não tem dispositivo expresso sobre os efeitos do reconhecimento da fraude, quando a ineficácia dela decorrente não pode atingir um resultado útil, por encontrar-se o bem em poder de terceiro de boa-fé. Cumpre, então, dar aplicação analógica ao artigo 158 do CCivil [similar ao artigo 182 do Código Civil de 2002], que prevê, para os casos de nulidade, não sendo possível a restituição das partes ao estado em que se achavam antes do ato, a indenização com o equivalente. Inalcançável o bem em mãos de terceiro de boa-fé, cabe ao alienante, que adquiriu de má fé, indenizar o credor." (REsp 28.521/RJ, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 18/10/1994, DJ 21/11/1994, p. 31769)

4. Recurso especial parcialmente provido.

(RESP 1.100.525/RS, Quarta Turma, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, DJ 23.4.2013)

RECURSOS ESPECIAIS. FALÊNCIA. DAÇÃO EM PAGAMENTO. NULIDADE. FORMA PRESCRITA EM LEI. ALIENAÇÃO. TERCEIROS DE BOA-FÉ. DECISÃO QUE NÃO ULTRAPASSA OS LIMITES DA

LIDE. LEGITIMIDADE. DECADÊNCIA. PRESCRIÇÃO. RETORNO DAS PARTES AO ESTADO ANTERIOR. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO NÃO CONFIGURADO. OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. HONORÁRIOS. AÇÃO DESCONSTITUTIVA.

1.- O julgamento que levou em consideração causa de pedir e pedido, aplicando a melhor solução à espécie, não é *extra* nem *ultra petita*.

2.- A indenização fixada com base nas circunstâncias próprias do caso (valor do negócio anulado), na legislação pertinente (art. 182 do CC), e em decisão judicial fundamentada e atenta aos limites da controvérsia, não caracteriza enriquecimento ilícito.

3.- Tratando-se de ação de nulidade de negócio jurídico e não a típica revocatória, não há que se falar em aplicação do art. 55, do DL 7.661/45, com legitimidade apenas subsidiária dos demais credores em relação ao Síndico da massa. Qualquer credor habilitado é, em princípio, parte legítima para propor a ação de anulação (art. 30, II, do DL 7.661/45).

4.- Cuidando-se de ação anulatória, tampouco se aplica o prazo do art. 56, § 1º, do DL 7.661/45.

5.- Os atos nulos não prescrevem, podendo a sua nulidade ser declarada a qualquer tempo. (Precedentes).

6.- **Constatado que o retorno à situação fática anterior é inviável, não resta ao julgador que declarou nulo negócio jurídico, outro caminho que não a determinação da resolução mediante recompensa monetária, nos termos do art. 182, do Código Civil, que também se aplica à nulidade absoluta.**

7.- Os honorários na ação de natureza predominantemente desconstitutiva, ainda que tenha como consequência lógica uma condenação, devem ser fixados nos termos do art. 20, § 4º, do CPC.

8.- Tratando-se de obrigação contratual, os juros de mora contam-se a partir da citação (arts. 397, do CC, e 219, do CPC).

9.- Recursos Especiais improvidos.

(RESP 1.353.864/GO, Terceira Turma, Relator Ministro Sidnei Beneti, DJ 12.3.2013)

Anoto, por fim, que a área de propriedade da ora agravante e na qual implantado o Loteamento Santa Therezinha estava destinada a ser loteada pelo menos

Superior Tribunal de Justiça

desde 1992, conforme admitido na inicial (fl. 5) e demonstra o "Contrato de Sociedade" celebrado com essa finalidade entre ela e a Imobiliária Hércules Ltda. (fls. 238-247), empresa de propriedade de José Maria Vivacqua dos Santos e José Eduardo Vervloet dos Santos, a quem substabelecidos os poderes outorgados na multicitada procuração declarada nula e com a qual foram efetivados os negócios jurídicos questionados nos autos.

Diante disso, considero que a justa composição da presente lide - não sendo possível restituir à autora os terrenos nas condições em que se encontravam e nem ignorar todos os investimentos feitos por incontáveis adquirentes de boa-fé dos imóveis loteados - deve ocorrer mediante indenização pelo equivalente ao valor dos imóveis à época e no estado em que indevidamente negociados, com juros e correção monetária, a cargo das rés, limitando-se a responsabilidade da segunda e da terceira rés aos imóveis por cada uma delas adquirido.

Em face do exposto, com a devida vênia do voto do eminente Relator, dou parcial provimento ao agravo interno e ao recurso especial, para reconhecer a nulidade das escrituras de compra e venda dos lotes registrados sob as matrículas de nº 17.636 a 17.678, perante o Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona de Vitória/ES, localizados nas Quadras 4, 5 e 10 do loteamento denominado Santa Therezinha, situado em Vitória/ES.

Responderão as rés pelo pagamento de indenização, cujo montante deve ser apurado em liquidação de sentença, limitando-se a responsabilidade da segunda e da terceira rés aos imóveis por cada uma delas adquirido, ressalvado o direito de ressarcimento a ser exercido em face dos fraudadores.

Condeno, ainda, as rés ao reembolso das custas processuais e ao pagamento de honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da condenação.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2015/0156749-1 **PROCESSO ELETRÔNICO AREsp 737.757 / ES** **AgInt no**

Números Origem: 00262563620058080024 024050262567 024050262567201500492202
24050262567 24050262567201500492202

PAUTA: 18/08/2020

JULGADO: 18/08/2020

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **PAULO EDUARDO BUENO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VIVACQUA IRMÃOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382
JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS - ES005705
CYRO DE PAULA E OUTRO(S) - MG005028
FÁBIO ALVES FERREIRA - RJ106430
ADVOGADOS : GABRIELA MARCONDES LABOISSIERE CAMARGOS - DF031156
ADRIANA FELIPE CUSTÓDIO VELLASCO - RJ160113
AGRAVADO : LAZER ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
AGRAVADO : GRAFITUSA S/A
ADVOGADOS : AROLDO LIMONGE - ES001490
CARLOS EDUARDO DA SILVA LIMONGE E OUTRO(S) - ES016578
INTERES. : BLOKOS ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO : BRUNO DE PINHO E SILVA E OUTRO(S) - ES007077

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VIVACQUA IRMÃOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382
JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS - ES005705
CYRO DE PAULA E OUTRO(S) - MG005028
ADVOGADOS : MARCIA GUASTI ALMEIDA - DF012523
FÁBIO ALVES FERREIRA - RJ106430
ADVOGADOS : GABRIELA MARCONDES LABOISSIERE CAMARGOS - DF031156
ADRIANA FELIPE CUSTÓDIO VELLASCO - RJ160113
AGRAVADO : LAZER ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
AGRAVADO : GRAFITUSA S/A

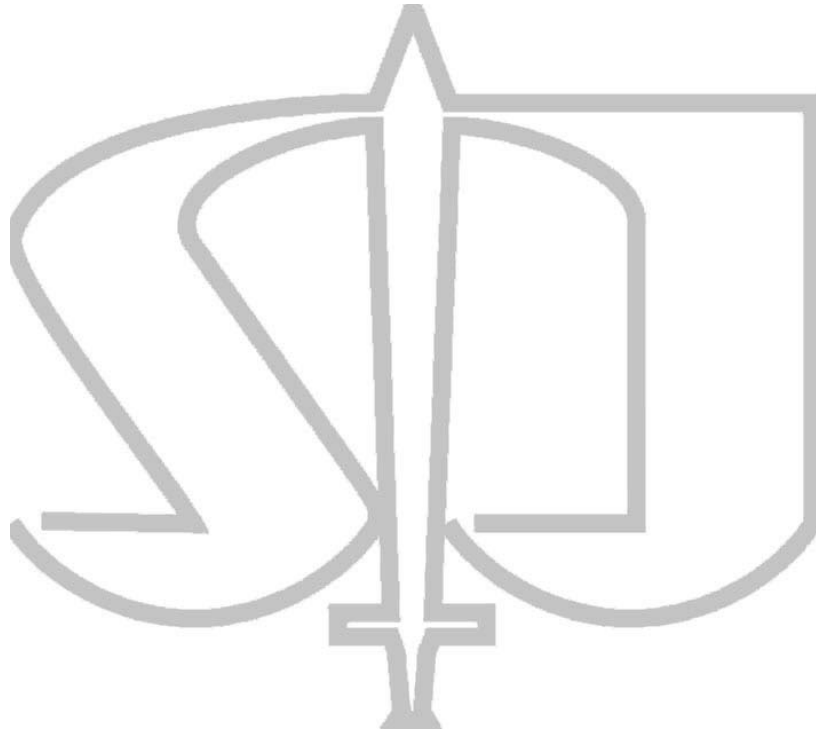
Superior Tribunal de Justiça

ADVOGADOS : AROLDO LIMONGE - ES001490
CARLOS EDUARDO DA SILVA LIMONGE E OUTRO(S) - ES016578
INTERES. : BLOKOS ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO : BRUNO DE PINHO E SILVA E OUTRO(S) - ES007077

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto-vista da Ministra Maria Isabel Gallotti dando parcial provimento ao agravo interno e ao recurso especial, PEDIU VISTA regimental o relator. Aguardam os Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo e Antonio Carlos Ferreira.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2015/0156749-1 **PROCESSO ELETRÔNICO AREsp 737.757 / ES** **AgInt no**

Números Origem: 00262563620058080024 024050262567 024050262567201500492202
24050262567 24050262567201500492202

PAUTA: 18/08/2020

JULGADO: 24/11/2020

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VIVACQUA IRMÃOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382
JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS - ES005705
CYRO DE PAULA E OUTRO(S) - MG005028
FÁBIO ALVES FERREIRA - RJ106430
ADVOGADOS : GABRIELA MARCONDES LABOISSIERE CAMARGOS - DF031156
ADRIANA FELIPE CUSTÓDIO VELLASCO - RJ160113
AGRAVADO : LAZER ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
AGRAVADO : GRAFITUSA S/A
ADVOGADOS : AROLDO LIMONGE - ES001490
CARLOS EDUARDO DA SILVA LIMONGE E OUTRO(S) - ES016578
INTERES. : BLOKOS ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO : BRUNO DE PINHO E SILVA E OUTRO(S) - ES007077

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VIVACQUA IRMÃOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382
JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS - ES005705
CYRO DE PAULA E OUTRO(S) - MG005028
ADVOGADOS : MARCIA GUASTI ALMEIDA - DF012523
FÁBIO ALVES FERREIRA - RJ106430
ADVOGADOS : GABRIELA MARCONDES LABOISSIERE CAMARGOS - DF031156
ADRIANA FELIPE CUSTÓDIO VELLASCO - RJ160113
AGRAVADO : LAZER ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
AGRAVADO : GRAFITUSA S/A

Superior Tribunal de Justiça

ADVOGADOS : AROLDO LIMONGE - ES001490
CARLOS EDUARDO DA SILVA LIMONGE E OUTRO(S) - ES016578
INTERES. : BLOKOS ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO : BRUNO DE PINHO E SILVA E OUTRO(S) - ES007077

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, acolheu requerimento de prorrogação de prazo de pedido de vista, nos termos da solicitação do Sr. Ministro Marco Buzzi (pedido de vista regimental).



AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 737.757 - ES (2015/0156749-1)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : VIVACQUA IRMÃOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382
JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS - ES005705
CYRO DE PAULA E OUTRO(S) - MG005028
FÁBIO ALVES FERREIRA - RJ106430
ADVOGADOS : GABRIELA MARCONDES LABOISSIERE CAMARGOS -
DF031156
MARCELLA GUIMARÃES PEIXOTO E OUTRO(S) - DF054990
ADRIANA FELIPE CUSTÓDIO VELLASCO - RJ160113
AGRAVADO : LAZER ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
AGRAVADO : GRAFITUSA S/A
ADVOGADOS : AROLDO LIMONGE - ES001490
CARLOS EDUARDO DA SILVA LIMONGE E OUTRO(S) -
ES016578
INTERES. : BLOKOS ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO : BRUNO DE PINHO E SILVA E OUTRO(S) - ES007077

VOTO-VISTA

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI: Cuida-se de agravo interno interposto por VIVACQUA IRMÃOS LTDA em face de decisão monocrática da lavra deste signatário (fls. 2.635-2.638 e-STJ) que negou provimento ao agravo (art. 544 do CPC/73) por meio do qual a ora insurgente pretendia ver admitido o recurso especial.

Na origem, trata-se de ação ajuizada pela ora agravante em face de LAZER ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÕES LTDA e OUTROS, buscando a declaração de nulidade de escrituras públicas de compra e venda de imóveis, firmadas mediante a utilização de procuração posteriormente declarada nula judicialmente.

O juízo de primeiro grau, em sentença proferida às fls. 2.221-2.235 e-STJ, julgou procedentes os pedidos constantes da inicial, para declarar a nulidade das escrituras de compra e venda, em razão do vício de representação, condenando as demandadas ao pagamento das verbas sucumbenciais.

Interposto recurso de apelação, o Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo deu-lhe provimento, em acórdão assim ementado (fls. 2.518-2.519 e-STJ):

PROCESSO CIVIL - ANULAÇÃO DE INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO - CASSAÇÃO DOS PODERES DE REPRESENTAÇÃO - DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA - TERCEIROS DE BOA-FÉ - IMPOSSIBILIDADE - APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

1. A presunção de boa-fé do adquirente de bem imóvel somente cede

diante de fatos que evidenciem o conhecimento da restrição à aquisição do bem, seja pelo registro de penhora ou quaisquer outras formas que demonstrem conhecimento de demanda sobre o mesmo ou relação jurídica que o circunda.

2. Não sendo possível a identificação, pelo adquirente, de qualquer pendência sob o bem imóvel litigioso, há de prevalecer a Teoria da Aparência, pela qual uma pessoa, considerada por todos como titular de um direito, embora não o sendo, leva a efeito um ato jurídico como terceiro de boa-fé.

3. Ainda que os negócios jurídicos realizados à luz procuração declarada nula sejam, igualmente, nulos, a boa-fé dos adquirentes acaba por limitar os efeitos de tal nulidade.

4. Recurso conhecido e provido, com a inversão dos ônus da sucumbência. Honorários sucumbenciais arbitrados em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) e correção monetária contados da publicação do acórdão.

Opostos embargos de declaração, esses foram rejeitados (fls. 2.543-2.550 e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 2.553-2.560 e-STJ), fundado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, a ora recorrente apontou violação aos artigos 169 e 1.015 do Código Civil/02; 17, 47, 82 e 145 do Código Civil/1916; e 535 do Código de Processo Civil/73.

Sustentou, em síntese: a) omissão quanto à matéria alegada nos embargos de declaração, relativa à falta de comprovação da boa-fé objetiva por parte da primeira adquirente Lazer Administração e Participação Ltda; e b) "*a gravidade do vício no negócio entabulado não se coaduna com a mera presunção de boa-fé dos adquirentes*".

Contrarrazões apresentadas às fls. 2.567-2.586 e-STJ.

Diante da negativa de seguimento ao apelo extremo, em juízo provisório de admissibilidade, a parte recorrente interpôs o respectivo agravo (art. 544 do CPC/73), em cujas razões pugnou pelo processamento de seu recurso especial.

Em decisão monocrática (fls. 2.635-2.638 e-STJ), este signatário negou provimento ao reclamo, após afastada a tese de negativa de prestação jurisdicional, por incidência do óbice recursal da Súmula 83 do STJ, ante o entendimento desta Corte Superior pela possibilidade de aplicação da teoria da aparência, em hipóteses semelhantes (envolvendo, inclusive, a mesma empresa).

No presente agravo interno (fls. 2.642-2.648 e-STJ), a parte insurgente reitera a tese de violação ao artigo 535 do Código de Processo Civil/1973 e, no mérito, refuta a aplicação do óbice da Súmula 83 do STJ, aduzindo não haver jurisprudência pacífica no STJ acerca do tema tratado nos autos.

Superior Tribunal de Justiça

Impugnação apresentada às fls. 2.652-2.655 e-STJ.

Em voto já proferido, este signatário manteve o entendimento que embasou o julgamento monocrático, afastando a tese de negativa de prestação jurisdicional e, no mérito, pela incidência da Súmula 83/STJ.

Após pedido de vista, divergiu a e. Ministra Isabel Gallotti, por considerar o seguinte: a) a teoria da aparência tem maior aplicação em situações rotineiras, na alienação de bens móveis; b) a transação celebrada sem participação do vendedor é negócio jurídico inexistente, configurando-se as alienações posteriores como *venda a non domino*, hipótese de nulidade que não pode ser convalidada pelo decurso do tempo.

Sua Excelência acrescentou, ainda: c) tratando-se de alienação de bens imóveis, o Código Civil, em seu art. 1.242, confere à aparência consequência específica, a de usucapião ordinária; d) a proprietária em nada contribuiu para dar aparência de validade ao negócio jurídico; e, e) competiria ao comprador conferir, nos atos constitutivos da vendedora, arquivados na Junta Comercial, a regularidade da representação da pessoa jurídica.

Ao final, a e. Ministra, após reconhecer a nulidade das escrituras de compra e venda, entendeu não ser possível a restituição das partes ao *status quo*, devendo a agravante ser indenizada, pelas rés, em perdas e danos. Votou, portanto, no sentido de dar parcial provimento ao agravo interno e ao recurso especial.

Diante das ponderações apresentadas pela divergência, pedi vista regimental dos autos para um exame minucioso da questão controvertida.

É o relatório.

Voto

Com a devida vênia da divergência, ratifica-se o voto anterior, no sentido de negar provimento ao agravo interno.

1. A questão controvertida - e objeto da divergência instaurada - consiste em definir se a teoria da aparência tem aplicação na hipótese de venda de bem imóvel, efetivada em nome de pessoa jurídica, representada por procuração pública que, posteriormente, veio a ser declarada nula por sentença judicial.

Em deliberação monocrática (fls. 2.635-2.638 e-STJ), foi aplicada a Súmula 83/STJ, em razão da existência de diversos precedentes, de ambas as Turmas de Direito Privado desta Corte Superior - ressalta-se, firmados em recursos interpostos

pela mesma empresa ora agravante -, tendo por objeto idêntica controvérsia, os quais reafirmam a possibilidade de aplicação da teoria da aparência ao caso.

Após o judicioso voto divergente da e. Ministra Isabel Gallotti, com aprofundado exame da controvérsia posta, mostra-se necessário acrescentar algumas ponderações - ainda que, com a devida vênia de Sua Excelência, para ratificar o entendimento já exposto.

2. A teoria da aparência, em apertada síntese, busca tutelar o terceiro de boa-fé que, por erro escusável, realiza atos e negócios, com base na aparência da situação jurídica apresentada, porém não correspondente à realidade.

O eminente professor e magistrado Fernando Noronha, em artigo intitulado Princípio da Confiança e Tutela da Aparência Jurídica, após criteriosa análise da doutrina nacional, e também recorrendo ao direito comparado, elenca quatro requisitos para permitir-se a aplicação do instituto.

Os três primeiros são os seguintes:

(i) situação aparente, ou seja, uma conjuntura fática, que parece ser uma coisa, quando na realidade é outra;

(ii) a boa-fé do interessado, ou a confiança legítima, assim considerada a efetiva crença da pessoa que, mesmo atenta aos deveres de cuidado, desconheça a realidade;

(iii) o investimento de confiança, ou seja, o efetivo agir do sujeito, baseado nessa crença - também referido como a onerosidade da transação.

Antes de tratar do quarto requisito, Noronha adverte:

Quando estiverem presentes os três requisitos que antecedem, já é possível afirmar que nos deparamos com uma pessoa que confiava e que legitimamente tinha razões para confiar na situação aparente. Mas **em regra vai ser necessário um quarto requisito, para que essa aparência possa ser invocada contra a pessoa prejudicada: é a imputabilidade objetiva da situação ao prejudicado.**

(Princípio da Confiança e Tutela da Aparência Jurídica. *in* MARTINS, Guilherme Magalhães [Coord.]. **Temas de Responsabilidade Civil** - Rio de Janeiro: Lumem Juris, 2011, p. 203, grifou-se)

Segundo o autor, este pressuposto, nem sempre exigível, pode ser definido como a responsabilidade, por ação ou omissão, daquele que era o titular efetivo do direito em causa e que, por aplicação da tutela da aparência, vai ser atribuído ao beneficiado (op. cit., p. 203).

2.1. Na hipótese, com a devida vênia da divergência, mostram-se presentes os requisitos acima citados.

Em síntese, e sem desbordar do quadro fático delineado pelas instâncias ordinárias, as escrituras públicas de compra e venda foram firmadas mediante a utilização de procuração e substabelecimento (também por instrumentos públicos), outorgando poderes aos supostos representantes da empresa Vivacqua.

À época das alienações, não havia qualquer indício de vício na referida procuração, pois outorgada por pessoas integrantes da direção e quadro societário da empresa, e do mesmo núcleo familiar - ou seja, além da aparente validade, mesmo os adquirentes mais diligentes se convenceriam da legitimidade do negócio.

O loteamento foi implantado, e as vendas iniciadas, em 1997 - sendo a procuração declarada nula, de forma definitiva, somente em 2004.

Os supostos representantes da vendedora eram os próprios responsáveis pelo empreendimento (sócios do imobiliária que registrou a incorporação do loteamento - que contava com mais de 500 lotes).

Ao que se extrai das inúmeras demandas envolvendo a mesma controvérsia, foram **centenas** de lotes alienados onerosamente com a utilização da referida procuração - nos quais foram edificadas unidades habitacionais e revendidas a terceiros, sendo inúmeras as pessoas físicas que hoje habitam a localidade, com o devido título de propriedade, cuja validade vem sendo questionada pela ora agravante.

A empresa, ademais, não foi diligente na proteção de patrimônio, além de ter contribuído diretamente para a situação verificada.

Todos estes fatos foram reconhecidos pelas instâncias ordinárias, como será oportunamente apreciado, de forma aprofundada, no tópico 4 do presente voto.

3. Feitas essas considerações, necessário afirmar a possibilidade de aplicação da teoria da aparência **não** apenas para as transações comerciais rotineiras.

Como bem ressaltado pelo voto divergente, "*a teoria da aparência tem largo campo de aplicação em situações ordinárias, rotineiras, especialmente no âmbito do direito comercial, e na alienação de bens móveis, em que a agilidade das transações não se compadeceria com a exigência, por exemplo, de comprovação de que aquele que se encontra usualmente dentro do estabelecimento negociando em nome da empresa, é dela empregado ou preposto*".

Todavia, sua incidência **não** se limita às negociações desta natureza.

Fernando Noronha, no artigo já citado, destacou a vasta área de aplicação da

teoria da aparência (ou tutela da aparência, como prefere o jurista) - sem deixar de reconhecer no Direito Comercial seu principal campo:

Ela tem relevantes aplicações em áreas as mais diversas, o que evidencia a sua importância prática. Mesmo que nos restringíssemos ao âmbito do direito privado, não é possível deixar de referir, entre as figuras da tutela da aparência mais conhecidas e expressamente previstas no Código Civil, **o regime jurídico de tutela de terceiros de boa-fé em negócios simulados** (art. 167, § 2º), **a representação aparente (arts. 686 e 689), as alienações feitas por não proprietário** em leilão ou **estabelecimento comercial** (art. 1.268) e ainda os institutos do credor aparente, ou putativo (art. 309), do casamento putativo (art. 1.561) e do herdeiro aparente (art. 1.827, parágrafo único). **No âmbito do Direito Comercial, que é, nas palavras de Orlando Gomes, o terreno no qual "a teoria da aparência encontra aplicações mais interessantes",** ganham particular relevo o regime instituído para títulos de crédito, com uma especial proteção ao portador (cf. arts. 891, parágrafo único, 916 e 918, § 2º), e a inoponibilidade (ainda que somente em princípio) a terceiros de boa-fé do excesso por parte dos administradores de sociedades (art. 1.015, parágrafo único).
(Op. cit.. p. 187-188, grifou-se)

Ademais, é também sabido que a transação de bens imóveis se reveste de diversas formalidades - e, portanto, exige maior prudência e atenção dos negociantes.

Ainda assim, quando as particularidades do caso concreto demonstrem a fundada crença de absoluta regularidade do negócio jurídico pactuado, deve ser preservada a aparência e a boa-fé do terceiro.

A doutrina nos chama atenção à essa possibilidade. O professor e doutrinador César Fiuza, ao tratar do Princípio da Aparência, faz referência à hipótese de incidência em venda de imóvel, ainda que tratando de situação diversa da presente. Veja-se:

8.2.8 Princípio da aparência

Pelo princípio da aparência, a pessoa que aja de boa-fé, terá direito à proteção, não podendo ser lesada, na medida do possível. **Assim, se A adquire um imóvel de B, pagando o preço justo, não poderá ser prejudicado, se B estava agindo em fraude contra credores, se não tinha como saber da insolvência de B, nem de suas más intenções. O negócio não será, pois, anulado, com base no princípio da aparência, também chamado corriqueiramente de teoria da aparência.**

Muito embora a teoria da aparência venha sendo desenvolvida há mais de 100 anos, hoje é muito mais bem compreendida do que no passado, ganhando até contornos principiológicos. Esta a razão de termos inserido

aqui o princípio.

(in **Direito Civil** - Curso completo - 19. ed. - Belo Horizonte: Editora D'Plácido, 2019 - p. 444, grifou-se)

Orlando Gomes, em obra atualizada pelo e. Ministro Luiz Edson Fachin, vai além, e reconhece a possibilidade de aplicação aos casos de venda *a non domino*:

[...] Mais interessante é a propriedade aparente de bens *imóveis*. Pode parecer, à primeira vista, que a questão da *aparência* seja estranha à propriedade desses bens porque se adquirem mediante a *transcrição* no Registro Imobiliário. Ninguém os adquire, portanto, sem estarem devidamente registrados. Se a própria lei estabelece a *presunção* de que o direito real pertence à pessoa em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu, quem adquire com base nos assentamentos do Registro Imobiliário deve estar a coberto de qualquer surpresa. Isso não se dá, no entanto, porque a *presunção* é relativa, admitindo, pois, prova em contrário. Desse modo, o Registro Imobiliário não oferece segurança absoluta, embora conduza a erro invencível, de que se prevalecerá o adquirente para conservar o domínio de coisa havida de quem, a despeito da *presunção*, era *proprietário aparente*. [...]

Cumpra distinguir, em segundo lugar, a aquisição a *título gratuito* da aquisição a *título oneroso*. São válidas apenas as alienações a título oneroso. Nas alienações a título gratuito, prevalece o direito do proprietário verdadeiro, que, assim, pode reivindicar o bem do poder do terceiro adquirente. Nas alienações a título oneroso o ato é mantido. **A alienação a non domino vale, portanto, quando feita a título oneroso a adquirente de boa-fé, não tendo o verdadeiro dono, nesse caso, o direito de reivindicar a coisa alienada pelo proprietário aparente.**

(in **Direitos Reais**. 20. ed. atual. por Luiz Edson Fachin - Rio de Janeiro: Forense, 2010 - p. 261-262, grifou-se)

Inspirado também na doutrina de Orlando Gomes, o juiz e professor Vitor Frederico Kumpel, em obra dedicada à Teoria da Aparência, destinou tópico específico às "espécies de propriedades imobiliárias aparentes". Dentre os exemplos mencionados, como passíveis de proteção ao terceiro de boa-fé, destacou a alienação fundada em escritura falsa, não existindo direito de propriedade a ser alienado; e, a venda realizada por herdeiro aparente, posteriormente destituído dessa condição por sentença judicial (in **Teoria da aparência no Código Civil de 2002**. São Paulo: Editora Método, 2007 – p. 302-305).

Ou seja, deve ser admitida **a aplicabilidade também às transações de bens imóveis**, mesmo reconhecendo que a boa-fé do terceiro, nessas hipóteses, deve levar em consideração o maior grau de prudência que esperado de todos em

negociações desta natureza.

4. Cumpre, portanto, verificar a presença dos requisitos para aplicação da teoria da aparência ao caso - sem, todavia, desbordar do quadro fático delineado pelas instâncias ordinárias, nos termos da limitação imposta pela Súmula 7/STJ.

Quando à existência de **situação aparente**, as escrituras públicas de compra e venda, como restou incontroverso nos autos, foram firmadas mediante a utilização de procuração e substabelecimento, também por instrumentos públicos, supostamente, concedendo poderes à José Maria Vivacqua dos Santos e a seu filho José Eduardo Vervloet dos Santos, para representar a empresa Vivacqua.

Nesse sentido, consta do acórdão proferido pela Corte de origem (fls. 2522-2523 e-STJ)

Nesse contexto, conforme relata a sentença apelada, **o Cartório do 10º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, em 15/04/97, lavrou procuração no Livro 5561, folha 055, onde a ora apelada figura como outorgante, representada por Zuleika Jabour e Eliete Jabour, e, como outorgado, Umberto Jabour Antonini.**

Sucessivamente, **Umberto Jabour Antonini substabeleceu os poderes que lhe foram outorgados por meio da referida procuração a José Maria Vivacqua dos Santos** (ambos não integrantes da presente relação processual), que, por sua vez, alienou 43 (quarenta e três) imóveis do Loteamento Santa Terezinha, designados pelas matrículas nº 17.636 a 17.678, Quadras 04, 05 e 10, à apelante LAZER ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., que, posteriormente, vendeu 08 (oito) imóveis para a apelante GRÁFICA SS LTDA (GRAFITUSA) e 14 (quatorze) imóveis para a Blokos Engenharia Ltda.

Entretanto, os poderes outorgados a Umberto Jabour Antonini, e, por via de consequência, a José Maria Vivacqua dos Santos, seriam ineficazes, dada a declaração de nulidade da procuração outrora outorgada, por sentença já transitada em julgado, em razão de irregular outorga por pessoa destituída de poderes para tanto. [grifou-se]

Nos atos de compra e venda, a empresa Vivacqua estava, em tese, sendo representada por José Maria Vivacqua dos Santos e seu filho, José Eduardo Vervloet dos Santos, ambos sócios da Imobiliária Hércules Ltda. - por sua vez, a **incorporadora** no loteamento Santa Terezinha.

Conforme afirma e. Ministra Isabel Gallotti em seu voto: "*a área de propriedade da ora agravante e na qual implantado o Loteamento Santa Therezinha estava destinada a ser loteada pelo menos desde 1992, conforme admitido na inicial (fl. 5) e demonstra o 'Contrato de Sociedade' celebrado com essa finalidade entre ela e a*

Superior Tribunal de Justiça

Imobiliária Hércules Ltda. (fls. 238-247), empresa de propriedade de José Maria Vivacqua dos Santos e José Eduardo Vervloet dos Santos, a quem substabelecidos os poderes outorgados na multicitada procuração declarada nula e com a qual foram efetivados os negócios jurídicos questionados nos autos".

Ou seja, a empresa Vivacqua, proprietária dos imóveis, aparentava estar representada por José Maria Vivacqua e seu filho (conforme instrumentos públicos de procuração e substabelecimento), sendo estes supostos representantes também os responsáveis pela incorporação do loteamento (nos termos do contrato firmado com a proprietária e também dos documentos apresentados ao órgão público responsável pela sua aprovação), motivo pelo qual, certamente, detinham todo conhecimento em relação ao empreendimento.

Logo, seja pela coincidência de sobrenome, pelos instrumentos públicos de procuração e substabelecimento, pelo contrato de parceria, ou pela condição de incorporadores, é certa a existência de elementos suficientes para levar qualquer pessoa a crer na legitimidade da representação - adentrando-se, aqui, na **boa-fé dos adquirentes**.

Mas não é só.

Embora reconhecida a nulidade da procuração, por sentença transitada em julgado, necessário mencionar ter sido a mesma firmada por uma diretora (Eliete) e uma ex-diretora da empresa (Zuleika), esta última acionista majoritária.

A procuração outorgava poderes a Umberto Jabour, filho e neto de Eliete e Zuleika, respectivamente.

Todavia, segundo reconhecido pela sentença declaratória de nulidade da procuração, Zuleika, a despeito de figurar como a acionista controladora, não detinha poderes de representação, e Eliete, diretora e sócia da empresa, não poderia agir isoladamente.

Nesse contexto, as instâncias ordinárias consideraram a existência de diversos elementos aptos a demonstrar a legitimidade da procuração, além do fato de ter sido outorgada por instrumento público.

A Corte de origem destacou a necessidade de inúmeras diligências outras às que foram promovidas, muito além daquelas esperadas do cidadão comum, para alcançar, na prática, à revelação de algum indício de vicissitude no documento.

Veja-se (fls. 2529-2530 e 2532-2533 e-STJ):

De acordo com o entendimento perfilhado, a boa-fé se presume, enquanto a má-fé deve ser demonstrada de modo suficiente a desconstituir a referida presunção, o que me leva a concluir que o ônus de tal demonstração é da ora apelada.

Por outro lado, pude aferir dos autos que todos os imóveis em questão foram escriturados e registrados em nome de Lazer Administração e Participação Ltda. e de Gráfica SS Ltda. (Grafitusa), ora apelantes, perante o Cartório competente e inexistindo qualquer restrição ônus (fls. 400/432).

Logo, é certo que no ato de transferência das propriedades, **as ora apelantes adotaram as precauções necessárias (vide certidões de fls. 425/448) e, ademais, estavam asseguradas pela fé pública, própria da atividade de registro imobiliário.**

Concluo, pois, que **nada mais se pode exigir das adquirentes além das diligências realizadas, uma vez que o próprio Tabelião aceitou a procuração e o substabelecimento como documentos suficientes para o registro das escrituras apresentadas.**

[...]

Vale destacar, ainda, trecho do voto do eminente Desembargador Fábio Clem de Oliveira, proferido por ocasião do julgamento dos embargos infringentes de nº 0021627-82.2006.8.08.0024 (024.06.021627-2) - onde a ora apelada figura como parte -, no tocante às diligências a serem adotadas por adquirentes de imóveis, *in verbis*:

“Exigir dos embargantes, nesse quadro específico, uma conduta ainda mais precavida, além do rigor concernente à exigência de certidões negativas de tributos e de ônus reais instituídos sobre o imóvel e da apresentação de documentos que comprovem a validade da representação da pessoa jurídica apontada como sua proprietária, extrapola e muito a diligência que deve ser esperada do homem médio.

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”.

Nestes termos, ainda que os negócios jurídicos realizados à luz procuração em referência sejam nulos, a boa-fé dos adquirentes acaba por limitar os efeitos de tal nulidade. [grifou-se]

Ou seja, segundo concluiu a Corte local, diante dos inúmeros fatores justificando a crença na legitimidade da representação, não se poderia esperar diligências ainda mais aprofundadas para se verificar qualquer irregularidade, pois não havia razões para se desconfiar do instrumento público.

Justamente por estes motivos, foram diversos os lotes comercializados - e, portanto, muitas as pessoas que acreditaram na legitimidade do suposto representante.

No mais, é também incontroverso nos autos o investimento realizado por parte dos adquirentes, além da compra dos lotes, edificando unidades habitacionais,

Superior Tribunal de Justiça

para venda ou uso próprio - motivo pelo qual, portanto, o pressuposto da onerosidade da transação, ou o **investimento de confiança** afigura-se presente.

Também o último requisito, a **imputabilidade objetiva ao prejudicado**, restou demonstrado.

Conforme já observado acima, a procuração foi firmada pela diretora-presidente (Eliete) e a sócia majoritária (Zuleika) da empresa Vivacqua.

Tal fato, por si só, denota a responsabilidade da companhia pelos atos praticados.

Porém, além deste ato, a Corte local considerou ter a empresa falhado em diligenciar na tutela de seu patrimônio, omitido-se, mesmo quando incontroversamente ciente dos fatos.

É o que consta do acórdão proferido pelo Tribunal *a quo* (fls. 2530-2531 e-STJ):

Verifico, ademais, após cuidadosa análise, que **a ora apelada não tomou qualquer providência para dar ciência ou conferir publicidade quanto à existência de vício, na já mencionada procuração, que fosse hábil a noticiar a impossibilidade da prática de atos de alienação naqueles imóveis em decorrência de litígio referente aos mesmos.**

Nesse contexto, peço vênia para transcrever trecho do voto condutor da Apelação Cível nº 0024119-81.2005.8.08.0024 (024050241199), de relatoria da Des. Substituta Janete Vargas Simões, onde a ora apelada figura como parte e o objeto da demanda é correspondente ao que se aprecia no momento:

“O terceiro de boa-fé não pode ser punido por ato que não contribuiu para sua ocorrência. **Não havia como saber que tramitava uma ação no Estado do Rio de Janeiro** visando declarar a nulidade do instrumento procuratório utilizado pelo procurador que lhe vendera os lotes. **Aliás, era ônus da apelada, já que buscava, em ação própria, a declaração de nulidade da procuração que suas diretoras outorgaram a mandatário, providenciar junto aos cartórios de registros de imóveis a averbação de gravame nas matrículas acerca da existência da aludida demanda, o que não ocorreu**”. (sem grifos e destaques no original).

Diante das premissas acima estabelecidas, em especial pelo fato de que as alienações foram realizadas em condições que aparentavam perfeita adequação, penso que se deve aplicar, à hipótese, a chamada Teoria da Aparência. Senão, vejamos.

Veja-se, não é possível negar que a empresa tivesse ciência da existência da procuração, porque de fato firmada por sua diretora-presidente e por sua sócia majoritária.

Superior Tribunal de Justiça

Ademais, era também de conhecimento da companhia a intenção dos supostamente outorgados em lotear a área em questão. Lembre-se: na procuração, constava como outorgado Umberto Jabour (filho e neto de Eliete e Zuleika, respectivamente) e, no substabelecimento, os sócios da Imobiliária Hércules Ltda. (responsáveis pela incorporação no loteamento Santa Terezinha e participantes de um contrato de sociedade/parceria com a empresa Vivacqua em 1992, justamente com este objetivo), além de, aparentemente, também pertencerem ao núcleo familiar (sobrenome Vivacqua).

Portanto, não é sequer crível o desconhecimento, por parte da empresa, da implantação do loteamento e da comercialização dos lotes, iniciados em 1997.

De fato, no ano de 2001 foi ajuizada demanda buscando a anulação da procuração - que tramitou no Estado do Rio de Janeiro, sem a adoção de qualquer precaução quanto ao imóvel aqui tratado, localizado no Estado do Espírito Santo.

A sentença declaratória de nulidade do ato transitou em julgado somente em 2004.

Ademais, não há notícias nos autos, ao menos do quanto se extrai das decisões proferidas pelas instâncias ordinárias, de qualquer ato formal da empresa buscando a responsabilização (cível ou criminal) daqueles que, segundo alega, agiram em conluio para fraudar o patrimônio da sociedade - a despeito de, reiterar-se, integrantes do mesmo núcleo familiar.

Em realidade, como já afirmado no próprio acórdão da ação anulatória, a discussão envolve brigas familiares na disputa da herança deixada pelo pai de Eliete e Regina Jabour (diretoras da empresa Vivacqua à época da procuração).

Estas disputas, sejam quais forem os motivos, devem ser resolvidas entre os próprios envolvidos, sem provocar novos prejuízos aos terceiros que, de boa-fé e por fundadas razões, acreditavam estar negociando, de forma legítima, com a empresa familiar.

Não se trata, portanto, de deixar a empresa ora agravante, VIVACQUA IRMÃOS LTDA, amargar o prejuízo relativo à perda de seu patrimônio - mas, sim, de reconhecer a necessidade de preservação daqueles que agiram de boa-fé, ficando ressalvado que eventual reparação deve ser buscada junto aos que extrapolaram seus poderes de representação, ludibriando terceiros, ou por qualquer outro meio fraudulento.

5. Portanto, mantém-se o entendimento manifestado anteriormente, com os acréscimos acima expostos, frente à jurisprudência desta Corte, firmada em **inúmeros**

casos envolvendo a mesma empresa e o mesmo loteamento, nos quais se definiu ser "*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*" (AgInt no REsp 1543567/ES, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/08/2016, DJe 01/09/2016).

Também nesse sentido, o recente precedente da col. Terceira Turma, proferido à época do início deste julgamento:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA C.C. INDENIZATÓRIA. NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. ALEGAÇÃO DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. TERCEIROS ADQUIRENTES. BOA-FÉ. TEORIA DA APARÊNCIA. APLICABILIDADE. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 7/STJ.

1. Inexistência de maltrato ao art. 1.022, incisos I e II, do Código de Processo Civil, quando o acórdão recorrido, ainda que de forma sucinta, aprecia com clareza as questões essenciais ao julgamento da lide.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser 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.

3. O Tribunal de origem, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação das cláusulas contratuais, reconheceu a boa-fé dos adquirentes, considerando válido o negócio jurídico celebrado. 4. A revisão do julgado exigiria reexame de matéria fática e interpretação do ajuste celebrado, o que é vedado em recurso especial.

5. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

6. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(AgInt no REsp 1698175/ES, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/10/2019, DJe 28/10/2019)

Ainda, outros julgados de ambas as Turmas de Direito Privado:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC/1973 quando a Corte local pronunciou-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 do contexto fático-probatório dos autos e interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3. No caso concreto, o Tribunal de origem, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação das cláusulas contratuais, reconheceu a boa-fé dos recorridos (adquirentes) e, aplicando a teoria da aparência, considerou válido o negócio jurídico celebrado.

Entender de modo contrário implicaria reexame de matéria fática e interpretação do ajuste celebrado, o que é vedado em recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(Aglnt no AREsp 1121425/ES, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 13/05/2019, DJe 21/05/2019)

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.

(AgRg no REsp 1548642/ES, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/03/2016, DJe 28/03/2016)

E, também, as decisões monocráticas proferidas nos seguintes autos:

AREsp 1454048/ES, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, DJe 03/12/2020;

Aglnt no AREsp 1476069/ES, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe 10/09/2020.

6. Ante todo o exposto, com a devida vênia da divergência, ratifica-se o voto anterior, negando provimento ao agravo interno.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2015/0156749-1 **PROCESSO ELETRÔNICO AREsp 737.757 / ES** **AgInt no**

Números Origem: 00262563620058080024 024050262567 024050262567201500492202
24050262567 24050262567201500492202

PAUTA: 15/12/2020

JULGADO: 15/12/2020

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ELIANE DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA RECENA**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VIVACQUA IRMÃOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382
JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS - ES005705
CYRO DE PAULA E OUTRO(S) - MG005028
FÁBIO ALVES FERREIRA - RJ106430
ADVOGADOS : GABRIELA MARCONDES LABOISSIERE CAMARGOS - DF031156
MARCELLA GUIMARÃES PEIXOTO E OUTRO(S) - DF054990
ADRIANA FELIPE CUSTÓDIO VELLASCO - RJ160113
AGRAVADO : LAZER ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
AGRAVADO : GRAFITUSA S/A
ADVOGADOS : AROLDO LIMONGE - ES001490
CARLOS EDUARDO DA SILVA LIMONGE E OUTRO(S) - ES016578
INTERES. : BLOKOS ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO : BRUNO DE PINHO E SILVA E OUTRO(S) - ES007077

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VIVACQUA IRMÃOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382
JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS - ES005705
CYRO DE PAULA E OUTRO(S) - MG005028
FÁBIO ALVES FERREIRA - RJ106430
ADVOGADOS : GABRIELA MARCONDES LABOISSIERE CAMARGOS - DF031156
MARCELLA GUIMARÃES PEIXOTO E OUTRO(S) - DF054990
ADRIANA FELIPE CUSTÓDIO VELLASCO - RJ160113
AGRAVADO : LAZER ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA

Superior Tribunal de Justiça

AGRAVADO : GRAFITUSA S/A
ADVOGADOS : AROLDO LIMONGE - ES001490
CARLOS EDUARDO DA SILVA LIMONGE E OUTRO(S) - ES016578
INTERES. : BLOKOS ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO : BRUNO DE PINHO E SILVA E OUTRO(S) - ES007077

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto-vista regimental do relator, negando provimento ao agravo interno, ratificando seu voto anterior, e a manifestação da Ministra Maria Isabel Gallotti mantendo seu voto divergente, PEDIU VISTA o Ministro Raul Araújo. Aguarda o Ministro Antonio Carlos Ferreira.



Superior Tribunal de Justiça

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 737.757 - ES (2015/0156749-1)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : VIVACQUA IRMÃOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382
JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS - ES005705
CYRO DE PAULA E OUTRO(S) - MG005028
FÁBIO ALVES FERREIRA - RJ106430
ADVOGADOS : GABRIELA MARCONDES LABOISSIERE CAMARGOS - DF031156
MARCELLA GUIMARÃES PEIXOTO E OUTRO(S) - DF054990
ADRIANA FELIPE CUSTÓDIO VELLASCO - RJ160113
AGRAVADO : LAZER ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
AGRAVADO : GRAFITUSA S/A
ADVOGADOS : AROLDO LIMONGE - ES001490
CARLOS EDUARDO DA SILVA LIMONGE E OUTRO(S) - ES016578
INTERES. : BLOKOS ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO : BRUNO DE PINHO E SILVA E OUTRO(S) - ES007077

VOTO-VISTA

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Relembro o caso reportando-me ao bem lançado relatório do em. **Ministro Marco**

Buzzi:

Cuida-se de agravo interno interposto por VIVACQUA IRMÃOS LTDA em face de decisão monocrática da lavra deste signatário (fls. 2.635/2.638, e-STJ) que negou provimento ao agravo (art. 544 do CPC/73), com amparo no artigo 932 do NCPC c/c Súmula 568 do STJ.

Trata-se, na origem, de ação ajuizada por VIVACQUA IRMÃOS LTDA ora

recorrente, em face LAZER ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÕES LTDA e OUTROS, buscando a declaração de nulidade de contratos de compra e venda de imóveis alienados com a utilização de procuração pública, que veio a ser declarada nula judicialmente.

O juízo de primeiro grau, em sentença proferida às fls. 2.221/2.235, e-STJ, julgou procedentes os pedidos constantes da inicial.

Interposto recurso de apelação, o Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo deu provimento ao apelo, em acórdão assim ementado (fls. 2.518/2.519, e-STJ):

PROCESSO CIVIL - ANULAÇÃO DE INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO - CASSAÇÃO DOS PODERES DE REPRESENTAÇÃO - DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA - TERCEIROS DE BOA-FÉ - IMPOSSIBILIDADE - APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

1. A presunção de boa-fé do adquirente de bem imóvel somente cede diante de fatos que evidenciem o conhecimento da restrição à aquisição do bem, seja pelo registro de penhora ou quaisquer

Superior Tribunal de Justiça

outras formas que demonstrem conhecimento de demanda sobre o mesmo ou relação jurídica que o circunda.

2. Não sendo possível a identificação, pelo adquirente, de qualquer

pendência sob o bem imóvel litigioso, há de prevalecer a Teoria da

Aparência, pela qual uma pessoa, considerada por todos como titular de um direito, embora não o sendo, leva a efeito um ato jurídico como terceiro de boa-fé.

3. Ainda que os negócios jurídicos realizados à luz procuração declarada nula sejam, igualmente, nulos, a boa-fé dos adquirentes acaba por limitar os efeitos de tal nulidade.

4. Recurso conhecido e provido, com a inversão dos ônus da sucumbência. Honorários sucumbenciais arbitrados em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) e correção monetária contados da publicação do acórdão.

Opostos embargos de declaração, esses foram rejeitados (fls. 2.543/2.550, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 2.553/2.560, e-STJ), fundado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, a ora recorrente apontou violação aos arts. 169 e 1.015 do Código Civil/02; 17, 47, 82 e 145 do Código Civil/1916; e 535 do Código de Processo Civil/1973.

Sustentou, em síntese: a) omissão quanto à matéria alegada nos embargos de declaração, relativa à falta de comprovação da boa-fé objetiva por parte da primeira adquirente Lazer Administração e Participação Ltda; e b) "a gravidade do vício no negócio entabulado não se coaduna com a mera presunção de boa-fé dos adquirentes".

Contrarrazões apresentadas às fls. 2.567/2.586, e-STJ.

Diante da negativa de seguimento ao apelo extremo, em juízo provisório de admissibilidade, interpôs a parte recorrente o respectivo agravo (art. 544 do CPC/73), em cujas razões pugnou pelo processamento de seu recurso especial.

Em decisão monocrática (fls. 2.635/2.638, e-STJ), este signatário negou provimento ao agravo, sob os seguintes fundamentos: a) inexistência de violação ao art. 535, inc. II, do CPC/73, porquanto clara e suficiente a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para o deslinde da controvérsia; e b) incidência do óbice recursal da Súmula 83 do STJ.

No presente agravo interno (fls. 2.642/2.648, e-STJ), a parte insurgente, primeiramente, reitera o argumento constante das razões do recurso especial acerca da necessidade integração do julgado pelo Tribunal de origem, no tocante à falta de comprovação da boa-fé objetiva dos adquirentes dos imóveis.

No mérito, refuta a aplicação do óbice da Súmula 83 do STJ, sob a alegação de que não há jurisprudência pacífica no STJ sobre o tema tratado nos autos.

Pleiteia, por fim, a reforma da decisão atacada ou a submissão do recurso ao julgamento do órgão colegiado.

Superior Tribunal de Justiça

*Impugnação apresentada às fls. 2.652/2.655, e-STJ.
É o relatório."*

O douto **relator**, na sessão ocorrida em 19 de novembro de 2019, **negou provimento ao agravo interno** sob os seguintes fundamentos: inexistência de omissão e por estar o acórdão recorrido em consonância com o entendimento desta Corte Superior no tocante à possibilidade da **aplicação da teoria da aparência para afastar eventual vício em negociação realizada por pessoa que se apresenta habilitada para tanto, quando demonstrada a boa-fé do terceiro adquirente**, incidindo o óbice da Súmula 83/STJ.

Em seguida, a em. **Ministra Maria Isabel Gallotti** apresentou voto-vista divergente para **dar parcial provimento ao agravo interno e ao recurso especial**, "*para reconhecer a nulidade das escrituras de compra e venda dos lotes registrados sob as matrículas de nº 17.636 a 17.678, perante o Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona de Vitória/ES, localizados nas Quadras 4, 5 e 10 do loteamento denominado Santa Therezinha, situado em Vitória/ES*", entendendo que, "*sendo incontroverso nos autos que as alienações dos imóveis ora questionadas foram efetivadas por pessoa que não detinha a propriedade dos bens e a quem não foram outorgados poderes para essa finalidade, configura-se a nulidade absoluta desses negócios jurídicos originários e dos que os sucederam, independentemente da boa-fé dos adquirentes, conclusão que em nada se altera pela circunstância de ter sido providenciado o registro imobiliário do título translativo, diante de sua presunção relativa e, portanto, passível de modificação, nos termos da literalidade dos arts. 859 e 860 do CC/1916, reproduzidos nos arts. 1.245 a 1.247 do CC/2002*".

Em voto vista regimental, o em. Relator, **Ministro Marco Buzzi**, ratificou o voto anterior.

Pedi vista para um exame mais próximo do caso. Passo ao voto.

Cuida-se, na origem, de **ação de nulidade das alienações de 43 lotes imobiliários**, estabelecidos no "Loteamento Santa Therezinha", em Vitória-ES, promovida pela ora agravante em face das ora agravadas, com fundamento no anterior reconhecimento de **nulidade, por sentença transitada em julgado em 24.05.2004, da procuração** que alicerçara a lavratura das escrituras de transferência de propriedade dos imóveis referentes às matrículas imobiliárias n. 17.636 a 17.678, os quais foram comprados pela primeira agravada Lazer Administração e Participações Ltda, **em 13.09.2000**, que posteriormente vendeu 14 desses lotes à empresa Blokos Engenharia Ltda, **em 11.10.2001** (14 lotes), e 8 lotes à agravada Gráfica SS Ltda - Grafitusa, em

Superior Tribunal de Justiça

11.08.2004.

A ação foi julgada procedente pelo il. Juízo da 5ª Vara Cível de Vitória-ES.

Manejada **apelação** pelas ora agravadas, o eg. Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo **deu provimento**, nos seguintes termos:

"Compulsando os autos verifico que a ação em apreço gira em torno da licitude de compra e venda de inúmeros lotes localizados no Loteamento Santa Terezinha, em Jardim Gamburi, formalizada por intermédio de um instrumento procuratório, que, embora lavrado em Cartório de Notas, foi anulado, por sentença já transitada em julgado, em razão de irregular outorga por pessoa destituída de poderes para tanto.

Nesse contexto, conforme relata a sentença apelada, o Cartório do 10º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, em 15/04/97, lavrou procuração no Livro 5561, folha 055, onde a apelada figura como outorgante, representada por Zuleika Jabour e Eliete Jabour e como outorgado, Umberto Jabour Antonini.

Sucessivamente Umberto Jabour Antonini substabeleceu os poderes que lhe foram outorgado por meio da referida procuração a José Maria Vivacqua dos Santos (ambos não integrantes da presente relação processual), que por sua vez, alienou 43 (quarenta e três) imóveis do Loteamento Santa Terezinha, designados pelas matrículas nº 17.636 a 17678, Quadras 04, 05 e 10, à apelante LAZER ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., que, posteriormente, vendeu 08 (oito) imóveis para a apelante GRÁFICA SS LTDA (GRAFITUSA) e 14 (quatorze) imóveis para a Blokos Engenharia Ltda.

Entretanto, os poderes outorgados a Umberto Jabour Antonini, e, por via de consequência, a José Maria Vivacqua dos Santos, seriam ineficazes, dada a declaração de nulidade outorgada, por sentença já transitada em julgado, razão de irregular outorga por pessoa destituída de poderem para tanto.

Não obstante a declaração de nulidade da procuração acima referida, José Maria Vivacqua dos Santos continuou a realizar as alienações em nome da ora apelada.

Nesse viés, a ora apelada vem a juízo pleitear a nulidade das escrituras de compra e venda dos imóveis delimitados no pedido em razão da nulidade da procuração antes outorgada.

Embora não existam dúvidas quanto à declaração de nulidade da procuração outorgada, já que o acórdão que assim a declarou transitou em julgado já na instância especial (STJ/Ag 576.989-RJ, transitado em 24/5/04), o caso ora em análise fica delimitado pelo alcance dos efeitos da anulação do instrumento procuratório, em relação aos terceiros de boa-fé.

Chego a tal conclusão, pois, em que pese a declaração de nulidade do instrumento procuratório já referido, a jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça parece inclinar-se em favor do terceiro adquirente de boa-fé, cuja propriedade sobre o imóvel resta protegida, salvo se demonstrada a sua má-fé.

(...)

Superior Tribunal de Justiça

De acordo com o entendimento perfilhado, a boa-fé se presume, enquanto a má-fé deve ser demonstrada de modo suficiente a desconstituir a referida presunção, o que me leva a concluir que o ônus de tal demonstração é da ora apelada.

Por outro lado, pude aferir dos autos que todos os imóveis em questão foram escriturados e registrados em nome de Lazer Administração e Participação Ltda. e de Gráfica SS Ltda. (Grafitusa), ora apelantes, perante o Cartório competente e inexistindo qualquer restrição ônus (fls. 400/432).

Logo, é certo que no ato de transferência das propriedades, as ora apelantes adotaram as precauções necessárias (vide certidões de fls. 425/448) e, ademais, estavam asseguradas pela fé pública, própria da atividade de registro imobiliário.

Concluo, pois, que nada mais se pode exigir das adquirentes além das diligências realizadas uma vez que o próprio Tabelião aceitou a procuração e o substabelecimento como documentos suficientes para o registro das escrituras apresentadas.

Verifico, ademais, após cuidadosa análise, que a ora apelada não tomou qualquer providência para dar ciência ou conferir publicidade quanto à existência de vício, na já mencionada procuração, que fosse hábil a noticiar a impossibilidade da prática de atos de alienação naqueles imóveis em decorrência de litígio referente aos mesmos." (fls. 2522 - 2530)

De início, quanto à alegada ofensa ao art. 535 do CPC/73, acompanho o eminente Ministro Relator, porquanto a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, inexistindo omissão no aresto recorrido.

Cinge-se a controvérsia na validade dos negócios jurídicos realizados mediante utilização de instrumento de mandato declarado nulo por decisão judicial.

A referida **procuração** fora lavrada por **instrumento público, em 15 de agosto de 1997**, sendo **outorgante Vivacqua Irmãos S/A**, representada por **Zuleika Domingues Jabour (acionista controladora da empresa) e Eliete Jabour (diretora)** e **outorgado, Umberto Jabour Antonini**, que, posteriormente, **substabeleceu os poderes a José Maria Vivacqua dos Santos e José Eduardo Vervloet dos Santos**.

Em ação de nulidade proposta pela ora agravante, **a procuração foi declarada nula**, pois Zuleika Domingues Jabour, apesar de ser controladora da companhia, não ostentava a condição de diretora, e Eliete Jabour, apesar de ser diretora na época, não tinha poderes suficientes para agir isoladamente, conforme estabelecido no estatuto da sociedade.

Na presente ação, julgando a apelação, o eg. Tribunal de origem, diante da demonstração da boa-fé das sociedades empresárias adquirentes dos lotes, ora agravadas, entendeu dever prevalecer a teoria da aparência "*ainda que os negócios jurídicos realizados à luz da*

Superior Tribunal de Justiça

procuração declarada nula sejam, igualmente, nulos, a boa-fé dos adquirentes acaba por limitar os efeitos de tal nulidade" (fl. 2.519).

Nessas condições, verifica-se que o entendimento adotado pelo v. 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 de terceiros de boa-fé.

É pertinente ressaltar que a teoria da aparência busca proteger aqueles que agiram de boa-fé nas relações contratuais, prestigiando a conduta moral e honesta de terceiros. Trata-se de opção pelo resguardo daquele que confiou em pessoa que, malgrado não investida dos poderes necessários para firmar a avença, aparentava detê-los, como na presente hipótese.

No caso, a procuração, posteriormente declarada nula, fora lavrada por instrumento público, sendo atestado pelo tabelião terem Zuleika Domingues Jabour, controladora da companhia, e Eliete Jabour, diretora, comparecido pessoalmente ao ato como representantes legais da sociedade anônima, possuindo *"bastante poderes nos termos dos artigos 15º e 16 dos seus estatutos sociais"* (fl. 45).

Cabe registrar que a primeira indicada representante, Zuleika, era acionista controladora da companhia fechada, de feição familiar, e a segunda, Eliete, era sócia regularmente eleita como diretora da empresa, circunstâncias que cercam de aparente plena validade o ato de outorga da procuração pública, conferindo invulgar robustez e aparente legitimidade ao ato jurídico.

Conforme o acórdão recorrido, os compradores *adotaram as precauções necessárias (vide certidões de fls. 425/448)* (fl. 2.529), pois não havia nenhuma restrição nas matrículas dos imóveis, na data de celebração das escrituras de compra e venda pela adquirente LAZER ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA (13/09/2000), bem como nas datas de vendas posteriores para as sociedades empresárias BLOKOS ENGENHARIA LTDA, em 11.10.2001, e GRÁFICA SS LTDA, em 11.08.2004.

Ressalta, ainda, que a anterior **ação de nulidade da referida procuração** fora ajuizada somente em 07.05.2001, na Comarca do Rio de Janeiro, tendo a sentença transitado em julgado apenas em 24.05.2004 (fls. 43-44), e que a ora agravante *"não tomou qualquer providência para dar ciência ou conferir publicidade quanto à existência de vício, na já mencionada procuração, que fosse hábil a noticiar a impossibilidade da pratica de atos de alienação naqueles imóveis em decorrência de litígio referente aos mesmos"* (fl. 2.530), diligência necessária na hipótese, mormente porque os imóveis são situados noutra Estado e noutra

cidade, Vitória/ES.

Nesse contexto, não há como se possa concluir pela existência de negligência, tampouco má-fé das agravadas adquirentes, na realização dos negócios jurídicos, porquanto, como bem analisou o eg. Tribunal de origem, não havia averbação de restrição nas matrículas dos imóveis, sendo observadas as cautelas necessárias (obtenção de certidões negativas de tributos e de ônus reais), tendo "*o próprio Tabelião aceitou(tado) a procuração e o substabelecimento como documentos suficientes para o registro das escrituras apresentadas*" (fl. 2.530).

Ademais, como bem assentado no voto do em. Relator, "*não há notícias nos autos, ao menos do quanto se extrai das decisões proferidas pelas instâncias ordinárias, de qualquer ato formal da empresa buscando a responsabilização (cível ou criminal) daqueles que, segundo alega, agiram em conluio para fraudar o patrimônio da sociedade - a despeito de, reitere-se, integrantes do mesmo núcleo familiar*".

No mesmo sentido, esta Corte já julgou processos similares, envolvendo a mesma empresa agravante, entendendo pela restrição dos efeitos da nulidade da procuração, reconhecida por sentença transitada em julgada, perante os terceiros adquirentes de boa-fé. Transcrevem-se os julgados mais recentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL (CPC/1973). NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. AÇÃO DE NULIDADE. VÍCIO NA PROCURAÇÃO. NEGÓCIO REALIZADO POR QUEM PARECIA TER PODERES PARA O ATO. TERCEIRO DE BOA-FÉ. APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. RECONHECIMENTO DA BOA-FÉ DOS ADQUIRENTES PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO. (AgInt no AREsp 1.454.048/ES, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/05/2021, DJe de 04/06/2021)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA. REGISTRO DE IMÓVEL. NULIDADE. MANDATO. VÍCIO. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ. SÚMULA Nº 83/STJ. COISA JULGADA. MATÉRIA FÁTICA. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Afasta-se a violação dos arts. 458, 515 e 535 do CPC/1973 quando a decisão está clara e suficientemente fundamentada, solucionando integralmente a controvérsia.

Superior Tribunal de Justiça

3. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de ser 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.

4. Tendo o tribunal de origem afastado a alegação de violação da coisa julgada porque o terceiro adquirente não contribuiu para a invalidação da procuração, não há como infirmar tal posicionamento, haja vista a incidência da Súmula nº 7/STJ.

5. Rever a conclusão do acórdão recorrido acerca da boa-fé do terceiro adquirente demanda o reexame das circunstâncias fáticas dos autos, procedimento vedado nesta instância, a teor do disposto na Súmula nº 7/STJ.

6. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl nos EDcl no AREsp 1.204.321/ES, Rel. **Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/05/2019, DJe de 23/05/2019)

Acrescento ainda que, em recente julgado, a eg. Terceira Turma desta Corte, em processo similar, envolvendo a mesma questão tratada nos presentes autos, entendeu que "o terceiro adquirente de imóvel, a título oneroso e de boa-fé não é alcançável por decisão em processo de que não fora parte, ineficaz quanto a este a decisão". A propósito, transcreve-se a ementa do referido acórdão:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COISA JULGADA. EFICÁCIA INTER PARTES. EFEITOS DA SENTENÇA. EFICÁCIA ERGA OMNES. TERCEIRO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ.

1. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a coisa julgada torna imutável e indiscutível a sentença não mais sujeita a recurso ordinário ou extraordinário e vincula apenas as partes da respectiva relação jurídica.

2. Dessa forma, o terceiro adquirente de imóvel, a título oneroso e de boa-fé não é alcançável por decisão em processo de que não fora parte, ineficaz quanto a este a decisão.

3. O Tribunal de Justiça destacou, ainda, que os efeitos da coisa julgada formada na ação movida pela recorrente na Comarca do Rio de Janeiro/RJ, não irradia efeitos para o presente caso, sobretudo porque o imóvel foi adquirido pela recorrida de boa-fé, antes de configurada a litigiosidade envolvendo a nulidade da procuração.

4. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

5. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO." (AgInt no REsp 1.852.345/ES, Rel. **Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/05/2021, DJe de 08/06/2021, g.n.)

Com essas considerações, rogando vênias à divergência, acompanho o judicioso voto

Superior Tribunal de Justiça

do eminente Relator, **Ministro Marco Buzzi**.

É como voto.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2015/0156749-1 **PROCESSO ELETRÔNICO AREsp 737.757 / ES** **AgInt no**

Números Origem: 00262563620058080024 024050262567 024050262567201500492202
24050262567 24050262567201500492202

PAUTA: 29/06/2021

JULGADO: 29/06/2021

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VIVACQUA IRMÃOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382
JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS - ES005705
CYRO DE PAULA E OUTRO(S) - MG005028
FÁBIO ALVES FERREIRA - RJ106430
ADVOGADOS : GABRIELA MARCONDES LABOISSIERE CAMARGOS - DF031156
MARCELLA GUIMARÃES PEIXOTO E OUTRO(S) - DF054990
ADRIANA FELIPE CUSTÓDIO VELLASCO - RJ160113
AGRAVADO : LAZER ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA
AGRAVADO : GRAFITUSA S/A
ADVOGADOS : AROLDO LIMONGE - ES001490
CARLOS EDUARDO DA SILVA LIMONGE E OUTRO(S) - ES016578
INTERES. : BLOKOS ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO : BRUNO DE PINHO E SILVA E OUTRO(S) - ES007077

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VIVACQUA IRMÃOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO CHIABAI PIPA SILVA - ES004382
JOÃO ALEXANDRE DE VASCONCELLOS - ES005705
CYRO DE PAULA E OUTRO(S) - MG005028
FÁBIO ALVES FERREIRA - RJ106430
ADVOGADOS : GABRIELA MARCONDES LABOISSIERE CAMARGOS - DF031156
MARCELLA GUIMARÃES PEIXOTO E OUTRO(S) - DF054990
ADRIANA FELIPE CUSTÓDIO VELLASCO - RJ160113
AGRAVADO : LAZER ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA

Superior Tribunal de Justiça

AGRAVADO : GRAFITUSA S/A
ADVOGADOS : AROLDO LIMONGE - ES001490
CARLOS EDUARDO DA SILVA LIMONGE E OUTRO(S) - ES016578
INTERES. : BLOKOS ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO : BRUNO DE PINHO E SILVA E OUTRO(S) - ES007077

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto-vista do Ministro Raul Araújo negando provimento ao agravo interno, acompanhando o relator, e o voto do Ministro Antonio Carlos Ferreira no mesmo sentido, a Quarta Turma, por maioria, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do relator. Vencida a Ministra Maria Isabel Gallotti.

Votou vencida a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Raul Araújo (voto-vista) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

