



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1567833 - MG (2015/0290770-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : EURIS MORATO
ADVOGADOS : ANTÔNIO DE PÁDUA OLIVEIRA - MG017587
REINALDO LEITE DE OLIVEIRA NETO - DF010387
AGRAVANTE : ELIZABETH GROSSI MORATO
ADVOGADOS : ANTÔNIO DE PÁDUA OLIVEIRA - MG017587
FREDERICO THADEU DE TORRES FERREIRA PEIXOTO E
OUTRO(S) - MG128312
AGRAVADO : NACIONAL COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : IZABELA GONTIJO DE QUEIROZ TORRES PAULINO E
OUTRO(S) - MG082961
THOMAS MARCOS FRANCO ALVES ROCHA E OUTRO(S) -
MG134389
SIMONE GONCALVES DOS MARES GUIA - MG080978

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL – AÇÃO RESCISÓRIA – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DOS REQUERENTES.

1. A ação rescisória fundada em violação manifesta de norma jurídica (art. 966, V, do CPC/2015) demanda prova de que a interpretação dada pelo acórdão rescindendo é flagrantemente contrária a dispositivo legal, o que não se verifica no presente caso.

1.1. Esta Corte já se posicionou no sentido de que a quitação, quando considerada ficta, exarada para fins de transferência de propriedade, exige prova do pagamento para que seja reputada consumada. Precedente específico da Quarta Turma do STJ.

1.2. No caso em tela, o Tribunal local, à luz das particularidades da causa, em especial, da necessidade de a parte obter financiamento junto a instituição bancária para dar continuidade aos pagamentos relativos à compra do imóvel, entendeu que a declaração de quitação entabulada entre as partes, ainda que constante de escritura pública, não refletiria a realidade. Revisar tal constatação demandaria revolvimento de

matéria probatória, a atrair a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

1.3. Diante de tal cenário, não há se falar em posição flagrantemente ilegal por parte do Tribunal local, a denotar a inviabilidade da presente ação rescisória.

2. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/09/2022 a 03/10/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 03 de outubro de 2022.

Ministro MARCO BUZZI

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1567833 - MG (2015/0290770-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : EURIS MORATO
ADVOGADOS : ANTÔNIO DE PÁDUA OLIVEIRA - MG017587
REINALDO LEITE DE OLIVEIRA NETO - DF010387
AGRAVANTE : ELIZABETH GROSSI MORATO
ADVOGADOS : ANTÔNIO DE PÁDUA OLIVEIRA - MG017587
FREDERICO THADEU DE TORRES FERREIRA PEIXOTO E
OUTRO(S) - MG128312
AGRAVADO : NACIONAL COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : IZABELA GONTIJO DE QUEIROZ TORRES PAULINO E
OUTRO(S) - MG082961
THOMAS MARCOS FRANCO ALVES ROCHA E OUTRO(S) -
MG134389
SIMONE GONCALVES DOS MARES GUIA - MG080978

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL – AÇÃO RESCISÓRIA – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DOS REQUERENTES.

1. A ação rescisória fundada em violação manifesta de norma jurídica (art. 966, V, do CPC/2015) demanda prova de que a interpretação dada pelo acórdão rescindendo é flagrantemente contrária a dispositivo legal, o que não se verifica no presente caso.

1.1. Esta Corte já se posicionou no sentido de que a quitação, quando considerada ficta, exarada para fins de transferência de propriedade, exige prova do pagamento para que seja reputada consumada. Precedente específico da Quarta Turma do STJ.

1.2. No caso em tela, o Tribunal local, à luz das particularidades da causa, em especial, da necessidade de a parte obter financiamento junto a instituição bancária para dar continuidade aos pagamentos relativos à compra do imóvel, entendeu que a declaração de quitação entabulada entre as partes, ainda que constante de escritura pública, não refletiria a realidade. Revisar tal constatação demandaria revolvimento de matéria probatória, a atrair a incidência das Súmulas 5 e 7 do

STJ.

1.3. Diante de tal cenário, não há se falar em posição flagrantemente ilegal por parte do Tribunal local, a denotar a inviabilidade da presente ação rescisória.

2. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por EURIS MORATO E OUTROS, em face da decisão de fls. 759-768, e-STJ, da lavra deste signatário, que negou provimento ao recurso especial manejado pela ora agravante.

O apelo nobre, de sua vez, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, desafia acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado (fls. 667, e-STJ):

AÇÃO RESCISÓRIA - PRELIMINAR CARÊNCIA DE AÇÃO - MATÉRIA DE MÉRITO - EXECUÇÃO - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL-CONTRATO DE FINANCIAMENTO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA -CLÁUSULA DE QUITAÇÃO - GENÉRICA E COSTUMEIRA - AUSÊNCIA DE PROVA DA QUITAÇÃO VIOLAÇÃO A LITERAL DISPOSIÇÃO DE LEI - AUSÊNCIA - DOCUMENTO NOVO - TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA - DOCUMENTO PRODUZIDO DEPOIS DA PROLAÇÃO DA SENTENÇA - PEDIDO IMPROCEDENTE - MULTA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ - NÃO APLICABILIDADE.- O enquadramento do caso nas hipóteses trazidas pelo art. 485, CPC, deve ser analisado como questão de mérito e não como aspecto formal que acarrete a carência de ação por falta de interesse.- A violação da lei, de que trata o inciso V, do artigo 485, do Código de Processo Civil, é a violação da norma em si, ou seja, violação do texto normativo enquadrado de maneira incorreta em um quadro fático corretamente entendido. Ocorre quando, estando correta a premissa fática, deixa-se de aplicar ou aplica-se erroneamente o texto da lei, violando-o em sua literalidade, o que, de forma inequívoca, incorreu na espécie. - Não há qualquer violação de literal disposição de lei na interpretação dada à suposta cláusula de quitação, visto que a prática é costumeira quando se trata de pagamento realizado através de financiamento com garantia hipotecária. - A redação do inciso VII, do art. 485, do CPC, é clara no sentido de que a novidade do documento diz respeito à data em que foi produzido, o que não acontece no caso dos autos. O Termo de Liberação de Garantia Hipotecária não existia ao tempo da prolação do Acórdão rescindendo, tampouco ao tempo da prolação da Sentença. - Para que haja a imposição da multa, imprescindível que se comprove que a atitude processual se enquadra em alguma daquelas descritas nos incisos do art. 17 do CPC, cujo rol, diga-se, é taxativo. É preciso que se adote, intencionalmente, conduta maliciosa e desleal, com o fito de prejudicar a parte adversa, não se admitindo, a presunção como meio de prova. V.V - Se à luz do art. 945, § 2º do CC/16, a quitação foi dada sem ressalvas via escritura pública, não pode proceder a execução em razão de outras evidências, mormente a de que à época da contratação era praxe mercantil de que se simulasse a quitação apenas para se garantir a concessão de financiamento em razão da dificuldade do acesso ao crédito. Por esta razão, diante da violação literal ao dispositivo de lei, o Acórdão deve ser rescindido assim como a execução forçada deve ser imediatamente obstada.

Nas razões do especial (fls. 696-724, e-STJ), os recorrentes apontam violação dos arts. 485, V, do CPC/73 e 945, § 2º do CC/16. Sustenta, em síntese, o cabimento da ação rescisória por ofensa literal a disposição de lei, porquanto há presunção absoluta do pagamento, quando o credor dá quitação por escritura pública.

Contrarrazões às fls. 728-734, e-STJ.

Às fls. 759-768, e-STJ, negou-se provimento ao reclamo, com amparo nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

Irresignados, os sucumbentes manejam o presente agravo interno (fls. 771-803, e-STJ), no qual sustentam, em suma, a inaplicabilidade dos supracitados óbices e repisam os fundamentos de mérito dispostos no recurso especial.

Impugnação às fls. 808-822, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece acolhida, na medida em que os argumentos apresentados pela parte não infirmam a decisão atacada.

1. Conforme disposto na decisão agravada, a ação rescisória *“somente deve prosperar quando a interpretação dada pelo acórdão rescindendo for de tal modo flagrante violação do dispositivo legal em sua literalidade, ou for fundada em erro de fato verificável do exame dos autos, o que não ocorre na espécie”* (AgInt no AREsp 1.683.248/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, j. em 7/12/2020, DJe de 10/12/2020). Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. IMPROCEDÊNCIA. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO A LITERAL DISPOSIÇÃO DE LEI. PEDIDO DE RESTABELECIMENTO DA GRATUIDADE E REALIZAÇÃO DE NOVAS PROVAS. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DA CAUSA. DESCABIMENTO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A remansosa jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, manifesta-se no sentido de que a ação rescisória fundada em violação manifesta de norma jurídica (art. 966, V, do CPC/2015) *“somente deve prosperar quando a interpretação dada pelo acórdão rescindendo for de tal modo flagrante violação do dispositivo legal em sua literalidade, ou for fundada em erro de fato verificável do exame dos autos, o que não ocorre na espécie”* (AgInt no AREsp 1.683.248/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, j. em 7/12/2020, DJe de 10/12/2020).

2. No caso dos autos, a Corte de origem, ao julgar improcedente a ação rescisória, concluiu que a prova carreada e os argumentos sustentados pela parte quanto ao direito à gratuidade de justiça foram devidamente analisados no julgamento da ação originária e que a recorrente pretende rediscutir a matéria já decidida, o que é inadmissível por via de ação rescisória, sob pena de transformar este instituto processual em sucedâneo recursal, comprometendo não só a segurança jurídica como a coisa julgada.

3. O acolhimento da pretensão recursal, no que se refere à alegação de que a prova produzida na ação originária não fora devidamente apreciada ou que o benefício da gratuidade de justiça fora indevidamente revogado, demandaria necessariamente o reexame do contexto fático-probatório dos autos, providência vedada no âmbito do recurso especial, a teor da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1844244/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/11/2021, DJe 02/12/2021)

No caso em tela, não se vislumbra a existência de interpretação flagrantemente ilegal por parte do Tribunal local.

Com efeito, restou assentado pela Corte a quo a inexistência de afronta ao art. 945, § 2º, do CC/16, sob o fundamento de que a quitação dada pela ora requerida, a despeito de fixada em escritura pública, constituiria ato meramente formal, destinado a permitir a obtenção de financiamento junto a instituição financeira. Ponderou que tal prática comercial seria corriqueira e que, de modo algum, denotaria novação ou mesmo quitação de valores em atraso. Veja-se (fls. 674-675, e-STJ):

Isso porque, alegam os autores que a sentença teria se equivocado quando do não reconhecimento da Cláusula Primeira do Contrato de Financiamento com Garantia Hipotecária celebrado juntamente com a ré e o Banco BEMGE, com força de escritura pública, como quitação plena, rasa, geral e irrevogável do preço ajustado.

A Sentença, assim como o Acórdão proferido em sede de Apelação, consideraram que:

"Nem se argumente que o fato do embargado haver dado plena e geral quitação do débito implica em que os embargantes de fato tenham efetuado o pagamento integral do apartamento pois, como é de sabença geral, o agente financeiro só financia um imóvel se ele lhe for dado em garantia e, para que tal aconteça mister se faz que eles e encontre inteiramente livre de qualquer ônus." (fls. 116)"O fato de constar no contrato de financiamento a quitação do débito não nos leva à conclusão de que os apelantes teriam, de fato, efetuado o pagamento integral do apartamento, haja vista ser notório que, para a liberação do financiamento, o agente financeiro exige que o imóvel lhe seja dado em garantia, devendo estar inteiramente livre de qualquer ônus."(fls. 152)

Ora, não há qualquer violação de literal disposição de lei na interpretação dada à suposta cláusula de quitação, visto que como já foi reiteradamente dito no curso do processo, a prática é costumeira quando se trata de pagamento realizado através de financiamento com garantia hipotecária. Neste contexto, a mencionada cláusula por si só, sem qualquer prova que confirme as alegações de pagamento integral do débito, não tem o condão de desconstituir a dívida. Diante disso, no caso dos autos, não houve

qualquer violação nesse sentido na Sentença objeto da presente Ação Rescisória. Todos os dispositivos foram devidamente aplicados.

Sobre o tema, já se posicionou esta Corte no sentido de que a quitação, quando considerada ficta, exarada para fins de transferência de propriedade, exige prova do pagamento para que seja reputada consumada. Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL CONSISTENTE EM CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ESCRITURA PÚBLICA AQUISITIVA OUTORGADA POR TERCEIROS ANTIGOS PROPRIETÁRIOS DIRETAMENTE AO COMPRADOR, A PEDIDO DO VENDEDOR, PROPRIETÁRIO DE FATO - PREÇO E QUITAÇÃO FICTÍCIA CONSTANTE NO DOCUMENTO PÚBLICO QUE NÃO RETIRA A EXIGIBILIDADE DA OBRIGAÇÃO PACTUADA COM O VERDADEIRO PROPRIETÁRIO - DECLARAÇÕES DAS PARTES AO OFICIAL DE REGISTRO QUE POSSUEM PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE ADMITINDO-SE PROVA EM CONTRÁRIO - INSURGÊNCIA DO EMBARGANTE.

Cinge-se a controvérsia acerca da interpretação e alcance dos arts. 215, caput, e 216 do Código Civil vigente, especificamente, no caso ora em exame, se a escritura pública ostenta presunção absoluta (*jure et de jure*) ou relativa (*juris tantum*) de veracidade e se por instrução probatória é possível elidir a força probante do instrumento 1. A fé pública atribuída aos atos dos servidores estatais e aos documentos por eles elaborados, não tem o condão de atestar a veracidade do que é tão somente declarado, de acordo com a vontade, boa ou má-fé das partes, pois a fé pública constitui princípio do ato registral que protege a inscrição dos direitos, não dos fatos subjacentes a ele ligados.

1.1 As declarações prestadas pelas partes ao notário, bem ainda o documento público por ele elaborado, possuem presunção relativa (*juris tantum*) de veracidade, admitindo-se prova em contrário. Precedentes.

2. A quitação, quando considerada ficta, exarada para fins de transferência de propriedade, exige prova do pagamento para que seja reputada consumada.

2.1 Consoante delineado pela Corte local, com amparo nos elementos de convicção dos autos, inviável conferir o atributo de prova plena, absoluta e incontestável à escritura aquisitiva - como pretende a insurgente - a fim de desconstituir a exigibilidade do crédito executado, pois no documento não consta pagamento algum na presença do servidor cartorário ao exequente ou aos antigos proprietários e, por consequência, não existe relação direta, ou prejudicial, entre o que foi declarado na escritura e a obrigação de pagar assumida pela recorrente perante o exequente no contrato particular de compromisso de compra e venda.

2.2 O acolhimento da pretensão recursal, no sentido de atribuir validade absoluta às declarações constantes na escritura pública, para elidir a exigibilidade do título exequendo, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada a esta Corte Superior em razão do óbice da Súmula nº 7/STJ.

2. Para caracterização do dissídio jurisprudencial constante na alínea "c" do permissivo constitucional é necessário que a parte recorrente apresente paradigmas de mesma similitude fática consoante previsão dos artigos 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, o que não ocorre no caso, inviabilizando o conhecimento do reclamo no ponto.

3. Recurso especial conhecido em parte e, na extensão, desprovido.

(REsp n. 1.288.552/MT, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 24/11/2020, DJe de 2/12/2020.)

No ponto, relevante a transcrição do seguinte trecho do voto condutor do julgamento:

Na hipótese, o título exequendo consiste em um contrato particular de compra e venda de imóvel, bilateral, oneroso, entabulado entre o recorrido/exequente JOSÉ AUGUSTO (compromitente-vendedor) e a empresa recorrente/executada TERTÚLIA LTDA (compromissária-compradora).

Tal como consignado pelas instâncias precedentes, a escritura pública aquisitiva de propriedade, apresentada pela executada com a finalidade de elidir a dívida inadimplida, faz prova apenas de que terceiros estranhos à relação contratual objeto da execução (José Ricardo Dorileo Cardoso, seu pai Edézio Cardoso e respectivas esposas), que figuravam nos assentamentos cartorários como efetivos donos da terra, transferiram a propriedade da área rural à recorrente TERTÚLIA LTDA, com a aquiescência do exequente JOSÉ AUGUSTO, único credor da insurgente.

Na escritura, em razão do imóvel não constar formalmente registrado em nome do recorrido, JOSÉ AUGUSTO figurou como interveniente/anuente para representar o cumprimento da obrigação contratual por esse assumida de transferir a propriedade da terra, sem que tal procedimento conferisse quitação à TERTÚLIA LTDA relativamente ao saldo que ainda tinha obrigação contratual de pagar, tampouco invalidasse o ajuste particular estabelecido entre as partes.

As declarações enunciativas que constam no instrumento público - o preço pago e a quitação passada pelos terceiros - foram engendradas, de maneira fictícia, apenas para cumprir requisitos formais para a transferência imobiliária.

Como bem referiu a Juíza sentenciante (fl.218), "o fato de constar na escritura o preço pela transferência do domínio e a quitação, é da substância do ato tal informação. Toda escritura de compra e venda, para ser lavrada e para que haja seu registro, deve conter o preço do bem, pois é através dessa informação que o ITBI é calculado. Logo, tratou-se de mera formalidade, a fim de possibilitar a transferência do imóvel."

O Tribunal a quo, quanto ao ponto, aduziu que "a devedora, embora continuasse inadimplente para com o apelado-credor, todavia, tendo obtido antecipadamente a escritura do imóvel adquirido deste último, através de contrato particular de compra e venda, assim conseguindo por intermédio da escritura pública que lhe foi passada pelos antigos proprietários da área negociada, contudo, tentando simular o pagamento a estes últimos e diretamente (sic), não quer cumprir com a obrigação remanescente devida ao compromitente-vendedor José Augusto nos termos e nas condições entre ambos pactuados".

E ainda mencionou que "na realidade, o exequente adquiriu os direitos

sobre o imóvel rural por contrato de compra e venda, e os cedeu à ora apelante. A responsabilidade da embargante, cessionária, ora apelante, é pelo pagamento do preço da cessão que lhe foi feita. Logicamente, porque não tem outra razão de ser, para se subtraírem dos encargos fiscais, escrituram o imóvel diretamente para a cessionária, com a anuência do compromissário comprador, e cedente, para que ele não alegasse a escrituração à sua revelia. Mas, nada há na escritura, cujo preço é irreal, sobre o cumprimento da obrigação pela cedente em

relação ao cessionário."

No tocante à plenitude probante da quitação passada por escritura pública, é certo que essa só se dá em hipóteses nas quais o pagamento é efetuado na presença do servidor público, que o atesta em valor e forma, porém, mesmo assim, em situações excepcionais pode ser elidida por provas aptas a demonstrar o contrário. Já quando decorre de mera declaração das partes, com mais razão, é viável que sucumba com prova contrária à veracidade do que foi declarado, pois, como no caso, pode haver simulação, erro, dolo, coação, fraude. Esta Corte Superior já teve oportunidade de se manifestar acerca da questão:

CIVIL E PROCESSO CIVIL. JULGAMENTO EXTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. QUITAÇÃO DADA EM ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO RELATIVA DE PAGAMENTO. ARTS. ANALISADOS: 460, CPC; 215, CC/02. 1. Ação declaratória de nulidade de negócio jurídico c/c reivindicatória, distribuída em 09/08/2007, da qual foi extraído o presente recurso especial, concluso ao Gabinete em 28/11/2013. 2. Discute-se se o julgamento proferido pelo Tribunal de origem é extra petita, bem como se a quitação dada em escritura pública de compra e venda de imóvel gera presunção absoluta do pagamento. 3. A conclusão do Tribunal de origem - de que o negócio jurídico é anulável por vício resultante de erro e dolo - decorreu dos fatos que fundamentaram o pedido inicial, de modo que não há falar em julgamento extra petita. 4. A presunção do art. 215 do CC/02 implica, de um lado, a desnecessidade de se provar os fatos contidos na escritura pública, à luz do que dispõe o art. 334, IV, do CPC, e, de outro, a inversão do ônus da prova, em desfavor de quem, eventualmente, suscite a sua invalidade. 5. A quitação dada em escritura pública gera a presunção relativa do pagamento, admitindo a prova em contrário que evidencie, ao fim e ao cabo, a invalidade do instrumento em si, porque eivado de vício que o torna falso. 6. Recurso especial conhecido e desprovido. (REsp 1438432/GO, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/04/2014, DJe 19/05/2014)

Dessa forma, diversamente do alegado pela recorrente, admite-se seja afastada a presunção de veracidade da escritura pública, em circunstâncias pontuais, quando restar comprovado nos autos que a informação nela constante destoa, manifestamente, dos fatos efetivamente ocorridos entre as partes, como no caso concreto concluíram as instâncias ordinárias, de forma inequívoca, com amparo em vasto acervo probatório (documental e testemunhal), esse que não pode ser revisitado por esta Corte Superior a fim de constatar situação diversa daquela reputada ocorrente na hipótese.

Com efeito, o atributo de prova plena, absoluta e incontestável, que a parte recorrente pretende atribuir à escritura aquisitiva de modo a desconstituir a exigibilidade do crédito executado, no caso sub judice, não é possível dar a tal instrumento, pois nele não consta ter sido realizado pagamento algum na presença do servidor cartorário, ao exequente ou aos antigos proprietários e, por consequência, não existe relação direta, ou prejudicial, entre o que foi declarado no documento notarial (escritura) e a obrigação de pagar assumida pela recorrente perante o recorrido, no contrato particular de compromisso de compra

e venda.

Não se há de olvidar, por outro lado, que cabia à recorrente fazer prova das suas alegações, na dicção do art. 333, inciso II, do CPC/73, especialmente de que teria pago ao exequente, ou aos antigos proprietários, o valor executado, ônus do qual não se desincumbiu, como destacado pelo Tribunal de origem.

Ademais, a Corte local entendeu que, diante da farta prova documental acostada aos autos – exemplificadamente, a certidão de ônus e cadeia dominial da matrícula do imóvel; o contrato de compra e venda datado, assinado e com firma reconhecida em cartório entre os antigos proprietários e o exequente; o aditivo contratual relativo ao pagamento transformado em dação por arrobas de boi gordo; o compromisso de compra e venda firmado entre o exequente e a embargante, datado, assinado e com firma reconhecida em cartório (incluindo testemunhas) e a escritura pública na qual consta a participação do exequente como interveniente/anuente – corroborados pelos depoimentos testemunhais colhidos durante o feito, subsiste o negócio jurídico celebrado entre as partes, representado pelo contrato particular de compra e venda executado.

Dessa forma, o acolhimento da pretensão recursal, no sentido de atribuir validade absoluta às declarações constantes na escritura pública, para elidir a exigibilidade do título exequendo, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado a esta Corte em razão do óbice da Súmula n. 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

No caso em julgamento, o Tribunal local, à luz das particularidades da causa, em especial, da necessidade de a parte obter financiamento junto a instituição bancária para dar continuidade aos pagamentos relativos à compra do imóvel, entendeu que a declaração de quitação entabulada entre as partes não refletiria a realidade.

Logo, considerando-se as ponderações jurídicas já referenciadas, nota-se que o entendimento consignado pelo Tribunal local, além de não constituir afronta direta a dispositivo de lei, somente poderia ser derruído com o revolvimento do acervo probatório, providência vedada pelas Súmulas 5 e 7 do STJ. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. INDEFERIMENTO. REQUISITOS. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do artigo 489 do Código de Processo Civil de 2015. Isso porque 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 parte recorrente. Não há falar, no caso, em negativa de prestação jurisdicional. A Câmara Julgadora apreciou as questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. No entanto, se a decisão não corresponde à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado vício ao julgado.

2. Segundo entendimento firmado nesta Corte Superior, "a viabilidade da ação rescisória por ofensa à literal disposição de lei pressupõe violação frontal e

direta, contra a literalidade da norma jurídica, o que não se verifica, na hipótese, sendo inviável sua utilização como meio de reavaliar os fatos da causa ou corrigir eventual injustiça da decisão" (AgRg nos EDcl no REsp 1419033/DF, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/05/2014, DJe 25/06/2014).

3. Rever o entendimento do Tribunal de origem a fim de analisar os requisitos autorizadores da ação rescisória, demandaria, necessariamente, a incursão na seara fático - probatória dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AgInt no AREsp 1846587/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 28/09/2021, DJe 08/10/2021)

RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL CONSISTENTE EM CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ESCRITURA PÚBLICA AQUISITIVA OUTORGADA POR TERCEIROS ANTIGOS PROPRIETÁRIOS DIRETAMENTE AO COMPRADOR, A PEDIDO DO VENDEDOR, PROPRIETÁRIO DE FATO - PREÇO E QUITAÇÃO FICTÍCIA CONSTANTE NO DOCUMENTO PÚBLICO QUE NÃO RETIRA A EXIGIBILIDADE DA OBRIGAÇÃO PACTUADA COM O VERDADEIRO PROPRIETÁRIO - DECLARAÇÕES DAS PARTES AO OFICIAL DE REGISTRO QUE POSSUEM PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE ADMITINDO-SE PROVA EM CONTRÁRIO - INSURGÊNCIA DO EMBARGANTE.

Cinge-se a controvérsia acerca da interpretação e alcance dos arts. 215, caput, e 216 do Código Civil vigente, especificamente, no caso ora em exame, se a escritura pública ostenta presunção absoluta (*jure et de jure*) ou relativa (*juris tantum*) de veracidade e se por instrução probatória é possível elidir a força probante do instrumento 1. A fé pública atribuída aos atos dos servidores estatais e aos documentos por eles elaborados, não tem o condão de atestar a veracidade do que é tão somente declarado, de acordo com a vontade, boa ou má-fé das partes, pois a fé pública constitui princípio do ato registral que protege a inscrição dos direitos, não dos fatos subjacentes a ele ligados.

1.1 As declarações prestadas pelas partes ao notário, bem ainda o documento público por ele elaborado, possuem presunção relativa (*juris tantum*) de veracidade, admitindo-se prova em contrário.

Precedentes.

2. A quitação, quando considerada ficta, exarada para fins de transferência de propriedade, exige prova do pagamento para que seja reputada consumada.

2.1 Consoante delineado pela Corte local, com amparo nos elementos de convicção dos autos, inviável conferir o atributo de prova plena, absoluta e incontestável à escritura aquisitiva - como pretende a insurgente - a fim de desconstituir a exigibilidade do crédito executado, pois no documento não consta pagamento algum na presença do servidor cartorário ao exequente ou aos antigos proprietários e, por consequência, não existe relação direta, ou prejudicial, entre o que foi declarado na escritura e a obrigação de pagar assumida pela recorrente perante o exequente no contrato particular de compromisso de compra e venda.

2.2 O acolhimento da pretensão recursal, no sentido de atribuir validade absoluta às declarações constantes na escritura pública, para elidir a exigibilidade do

título exequendo, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada a esta Corte Superior em razão do óbice da Súmula nº 7/STJ.

2. Para caracterização do dissídio jurisprudencial constante na alínea "c" do permissivo constitucional é necessário que a parte recorrente apresente paradigmas de mesma similitude fática consoante previsão dos artigos 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, o que não ocorre no caso, inviabilizando o conhecimento do reclamo no ponto.

3. Recurso especial conhecido em parte e, na extensão, desprovido.

(REsp 1288552/MT, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 24/11/2020, DJe 02/12/2020)

2. Por fim, cumpre asseverar que o julgado no REsp 108.264/DF, relatado pelo e. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira e citado pela insurgente em seu reclamo, aplica-se às hipóteses em que a quitação ocorre mediante a entrega do título – hipótese diversa da tratada nos autos.

Sobre tal distinção, relevante a menção aos seguintes trechos do voto condutor do aludido julgamento:

A existência da quitação lançada na escritura pública, portanto, é matéria sobre a qual não cabe debate. A discussão, destarte, circunscreve-se à definição de ser, ou não, essa quitação válida em face da promissória em poder do credor, vinculada ao contrato que originou a escritura definitiva que contém a quitação.

(...)

5. Esse art. 945, § 2º, CC, segundo a doutrina de Pontes de Miranda (Tratado de Direito Privado, 2ª ed., vol. 24, § 2.917, p. 144), tem incidência quando se trata de caso em que a entrega do título pelo credor ao devedor tenha firmado a presunção de pagamento, e a cobrança em tela assenta-se sobre título que se acha em poder do credor. Confira-se, neste excerto:

"O art. 945, § 2º, cai no vácuo: se houve entrega do documento, com quitação nas costas, ou com documento à parte de quitação, o ataque pode ser feito quanto à pretensão à entrega e quanto a esse (e. g., há ressalva em terceiro documento); se houve a entrega do documento mais escritura pública de quitação, nada mais se pode alegar contra a presença do documento em mãos do solvente" (grifei)

No caso em tela, como pontuado, a suposta quitação fora inserida em contrato de financiamento entabulado junto a instituição financeira – hipótese diversa da acima referida.

Assim, não obstante a irresignação dos insurgentes em relação ao posicionamento fixado na decisão unipessoal, entende-se que esta deve ser mantida, por seus próprios fundamentos, na medida em que demonstrado que o aresto editado pelo Tribunal local não fixa posição ilegal, razão pela qual não deve ser rescindido.

2. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 1.567.833 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2015/0290770-5

Número de Origem:

02194765720108130000 10000100219476005 2194765720108130000

Sessão Virtual de 27/09/2022 a 03/10/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EURIS MORATO

ADVOGADOS : ANTÔNIO DE PÁDUA OLIVEIRA - MG017587

REINALDO LEITE DE OLIVEIRA NETO - DF010387

RECORRENTE : ELIZABETH GROSSI MORATO

ADVOGADOS : ANTÔNIO DE PÁDUA OLIVEIRA - MG017587

FREDERICO THADEU DE TORRES FERREIRA PEIXOTO E OUTRO(S) - MG128312

RECORRIDO : NACIONAL COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : IZABELA GONTIJO DE QUEIROZ TORRES PAULINO E OUTRO(S) - MG082961

THOMAS MARCOS FRANCO ALVES ROCHA E OUTRO(S) - MG134389

SIMONE GONCALVES DOS MARES GUIA - MG080978

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : EURIS MORATO

ADVOGADOS : ANTÔNIO DE PÁDUA OLIVEIRA - MG017587

REINALDO LEITE DE OLIVEIRA NETO - DF010387

AGRAVANTE : ELIZABETH GROSSI MORATO

ADVOGADOS : ANTÔNIO DE PÁDUA OLIVEIRA - MG017587

FREDERICO THADEU DE TORRES FERREIRA PEIXOTO E OUTRO(S) - MG128312

AGRAVADO : NACIONAL COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : IZABELA GONTIJO DE QUEIROZ TORRES PAULINO E OUTRO(S) - MG082961

THOMAS MARCOS FRANCO ALVES ROCHA E OUTRO(S) - MG134389

SIMONE GONCALVES DOS MARES GUIA - MG080978

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/09/2022 a 03/10/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 04 de outubro de 2022