Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
481
Carimbado Eletronicamente

Recurso Especial Cível n°: 0013680-37.2012.8.19.0031
Recorrente: ANTÔNIO EDUARDO BARBEITA LOPES e VALÉRIA REGINA LOPES
Recorrido: JOSINALDO SANTOS DE MENDONÇA

DECISÃO

Trata-se de recurso especial, tempestivo, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, interposto em face do acórdão da Sétima Câmara de Direito Privado, assim ementado:

> *Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PROVA DA PROPRIEDADE E DO INSTRUMENTO DE MANDATO. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. _O RECURSO_. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA CONTRA SENTENÇA QUE REJEITOU PEDIDO FUNDADO EM DOCUMENTO APRESENTADO COMO SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO, QUE OS APELANTES QUALIFICARAM COMO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 2. _FATOS RELEVANTES_. OS APELANTES SUSTENTARAM A EXISTÊNCIA DE NEGÓCIO JURÍDICO CELEBRADO ENTRE AS PARTES E ALEGARAM INADIMPLEMENTO DA PARTE CONTRÁRIA. DEFENDERAM A VALIDADE DO DOCUMENTO PARTICULAR COM FIRMAS RECONHECIDAS. AFIRMARAM QUE A AUSÊNCIA DE DENOMINAÇÃO FORMAL DO INSTRUMENTO NÃO IMPEDIRIA O RECONHECIMENTO DO CONTRATO. SUSTENTARAM, AINDA, QUE A PROCURAÇÃO MENCIONADA NO DOCUMENTO TERIA EXISTÊNCIA COMPROVADA POR REFERÊNCIA A TRASLADO DE CARTÓRIO. 3. _FUNDAMENTOS DA SENTENÇA_. A SENTENÇA CONCLUIU PELA AUSÊNCIA DE PROVA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL, PELA FALTA DE DEMONSTRAÇÃO DE RECEBIMENTO DE VALORES E PELA NÃO COMPROVAÇÃO DA RELAÇÃO DOS AUTORES COM O BEM. TAMBÉM REGISTROU A AUSÊNCIA DE LOCALIZAÇÃO DA PARTE RÉ NO IMÓVEL E A FALTA DE APRESENTAÇÃO DO INSTRUMENTO DE MANDATO MENCIONADO NO DOCUMENTO. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 4. HÁ*

HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES:13769 Assinado em 19/10/2026 16:47:56
Local: 3VP - GABINETE

DUAS QUESTÕES EM DISCUSSÃO: (I) SABER SE O DOCUMENTO PARTICULAR APRESENTADO BASTA PARA COMPROVAR PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL APTA A EMBASAR PEDIDO DE RESCISÃO CONTRATUAL; E (II) SABER SE A AUSÊNCIA DE PROVA DA PROPRIEDADE DO BEM E DA PROCURAÇÃO MENCIONADA NO INSTRUMENTO IMPEDE O ACOLHIMENTO DA PRETENSÃO. III. RAZÕES DE DECIDIR 5. O DOCUMENTO APRESENTADO NÃO COMPROVA, POR SI SÓ, A EXISTÊNCIA DE CONTRATO APTO A PRODUZIR OS EFEITOS PRETENDIDOS PELOS APELANTES. 6. A PRETENSÃO DOS APELANTES DEPENDE DA DEMONSTRAÇÃO DE QUE PODERIAM ALIENAR O BEM OBJETO DO AJUSTE. 7. NÃO HOUVE PROVA DE QUE OS APELANTES ERAM PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL SUPOSTAMENTE NEGOCIADO. 8. A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA SE PROVA PELO REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS, NOS TERMOS DO ART. 1.245 DO CC. 9. A AUSÊNCIA DO REGISTRO IMPEDE O RECONHECIMENTO DE QUE OS APELANTES DETINHAM A TITULARIDADE DO BEM PARA FINS DA PRETENSÃO DEDUZIDA. 10. A MERA ALEGAÇÃO DE POSSE, CESSÃO DE DIREITOS OU EXISTÊNCIA DE TRANSAÇÃO NÃO SUPRE A FALTA DE COMPROVAÇÃO DA PROPRIEDADE, PORQUE O FUNDAMENTO DO PEDIDO FOI CONSTRUÍDO SOBRE ALEGADA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL. 11. A PROCURAÇÃO PÚBLICA MENCIONADA NO DOCUMENTO NÃO FOI JUNTADA AOS AUTOS. 12. A SIMPLES REFERÊNCIA, NO INSTRUMENTO PARTICULAR, A DADOS DE ESCRITURA PÚBLICA DE MANDATO NÃO SUBSTITUI A APRESENTAÇÃO DO PRÓPRIO INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO. 13. A CONTESTAÇÃO APRESENTADA POR CURADOR ESPECIAL AFASTA OS EFEITOS MATERIAIS DA REVELIA. 14. POR ISSO, NÃO INCIDE PRESUNÇÃO DE VERACIDADE SOBRE OS FATOS NARRADOS PELOS APELANTES. 15. O ARGUMENTO DE QUE A AÇÃO FOI PROPOSTA DENTRO DO PRAZO PRESCRICIONAL NÃO ALTERA O RESULTADO DO JULGAMENTO. 16. A DISCUSSÃO SOBRE O TEMPO DECORRIDO ATÉ O AJUIZAMENTO É IRRELEVANTE DIANTE DA AUSÊNCIA DE PROVA DO FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO ALEGADO. 17. A FALTA DE COMPROVAÇÃO DO RECEBIMENTO DE

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
483
Carimbado Eletronicamente

VALORES TAMBÉM NÃO FAVORECE OS APELANTES. 18. SEM PROVA VÁLIDA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA, NÃO HÁ BASE PARA PEDIDO DE RESCISÃO CONTRATUAL. IV. DISPOSITIVO E TESE 19. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. _TESE DE JULGAMENTO_: "1. A PRETENSÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EXIGE PROVA SUFICIENTE DA EXISTÊNCIA DO NEGÓCIO JURÍDICO E DA LEGITIMIDADE DO ALIENANTE PARA DISPOR DO BEM. 2. A AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL, POR MEIO DO RESPECTIVO REGISTRO, IMPEDE O ACOLHIMENTO DO PEDIDO FUNDADO EM ALEGADA ALIENAÇÃO IMOBILIÁRIA. 3. A MERA MENÇÃO A PROCURAÇÃO PÚBLICA, SEM JUNTADA DO INSTRUMENTO DE MANDATO, NÃO COMPROVA A REPRESENTAÇÃO INVOCADA. 4. A CONTESTAÇÃO APRESENTADA POR CURADOR ESPECIAL AFASTA OS EFEITOS MATERIAIS DA REVELIA." _DISPOSITIVOS RELEVANTES CITADOS_: CC, ART. 1.245. _JURISPRUDÊNCIA RELEVANTE CITADA_: STJ, ARESP Nº 2.247.506/SP, REL. MIN. RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, J. 09.03.2026, DJEN 16.03.2026.

Nas razões de recurso especial, o recorrente alega violação aos artigos 104 e 1.245, ambos do Código Civil e art. 1022, incisos I e II do CPC. Alega a validade do compromisso de compra e venda firmado entre as partes e o atendimento das formalidades exigidas, bem como a propriedade do imóvel, com a respectiva juntada dos documentos comprobatórios.

Contrarrazões às fls. 468.

É o brevíssimo relatório.

O detido exame das razões recursais revela que o recorrente pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, inadequada para interposição de recurso especial.

Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, "*(...) se, nos moldes em que*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
484
Carimbado Eletronicamente

delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ".

Veja-se fundamentação do acórdão:

> *"... Asseveram os apelantes que quanto à não comprovação da propriedade do imóvel, são 2 (dois) os cenários, ou seja, o primeiro é que não se questiona, nestes autos, a sua propriedade, que ainda que fossem proprietários (possuidores) de fato e estivessem cedendo/alienando sua posse ou qualquer outro direito sobre o imóvel, resta devidamente demonstrado que o compromisso foi firmado entre as partes e que caso não tivesse se concretizado o negócio pelas partes, cabia ao apelado buscar seus direitos judicialmente, bem como que são efetivamente proprietários do imóvel e diante do referido documento transacionaram a propriedade em questão, não tendo o apelado cumprido sua parte na avença, tendo sido demonstrado o cenário acima apenas para demonstrar que, ainda que não fosse comprovada a propriedade, o seu direito subsistiria, visto que houve uma transação formalizada entre eles. Ocorre que, como dito, não há nos autos a prova de que os apelantes são, de fato, os proprietários do referido imóvel, prova essa que se faz com a apresentação do registro do imóvel no respectivo registro, a teor do disposto no art. 1245 do CC, verbis: (...) Consignam os apelantes que quanto a não comprovação do recebimento dos valores, é certo que se não foram comprovados tal situação significaria que nada recebeu, o que ainda tornaria inadimplente o apelado, este sim, com ônus de demonstrar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do seu direito e que cumpriram com seu devido ônus probatório, apresentando documento firmado pelas partes e sem qualquer tipo de oposição do apelado, que regularmente citado via edital, permaneceu inerte. Contudo, se não há contrato de compra e venda, não há o que rescindir. (...)"*

Pelo que se depreende da leitura do aludido acórdão, verifica-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.** Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA.*

ASSINADO DIGITALMENTE

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
485
Carimbado Eletronicamente

> *RESPONSABILIDADE CIVIL. (...) COMPROVAÇÃO. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. (...) 6. Na hipótese, rever a conclusão do aresto impugnado acerca da configuração do dano moral demandaria o reexame fático-probatório dos autos, encontrando óbice na Súmula nº 7/STJ. 7. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.053.238/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 9/12/2022.)*

Outrossim, eventual modificação do acórdão passaria também pela interpretação da relação negocial entre as partes, já decidida pelas instâncias ordinárias, o que é insuscetível de revisitação pela via estreita do recurso especial, conforme **Súmula nº 5 do Superior Tribunal de Justiça**.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ... REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE E INTERPRETAÇÃO DE CLAÚSULAS CONTRATUAIS E DO REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E /STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO .1. A alteração da conclusão adotada pela Corte de origem demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providências vedadas em recurso especial, conforme os óbices previstos nas Súmulas 5 e 7 deste Tribunal Superior. 2. A incidência da Súmula n. 7/STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso. (...) 5. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado. 6. Agravo interno desprovido. AgInt no REsp n. 1.715.418/MG, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/11/2020, DJe de 16/11/2020.)*

Portanto, o recurso especial não merece ser admitido. As demais questões suscitadas no recurso foram absorvidas pelos fundamentos desta que lhes são prejudiciais.

ASSINADO DIGITALMENTE

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
486
Carimbado Eletronicamente

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, **DEIXO DE ADMITIR** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.

Intimem-se.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

Desembargador **HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES**
Terceiro Vice-Presidente

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ