

RECURSO ESPECIAL Nº 1.288.552 - MT (2011/0251084-3)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE : TERTÚLIA AGROPECUÁRIA LTDA
ADVOGADO : DENIZ ESPEDITO SERAFINI E OUTRO(S) - MT005398A
RECORRIDO : JOSÉ AUGUSTO FERREIRA DA SILVA
ADVOGADO : HAMILTON FERREIRA DA SILVA JÚNIOR E OUTRO(S) - MT011322

EMENTA

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.

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, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nesta extensão, negar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão e Maria Isabel Gallotti.

Brasília (DF), 24 de novembro de 2020 (Data do Julgamento)

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator

RECURSO ESPECIAL Nº 1.288.552 - MT (2011/0251084-3)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE : TERTÚLIA AGROPECUÁRIA LTDA
ADVOGADO : DENIZ ESPEDITO SERAFINI E OUTRO(S) - MT005398A
RECORRIDO : JOSÉ AUGUSTO FERREIRA DA SILVA
ADVOGADO : HAMILTON FERREIRA DA SILVA JÚNIOR E OUTRO(S) - MT011322

RELATÓRIO

O SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por TERTÚLIA AGROPECUÁRIA LTDA, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso.

Na origem, trata-se embargos à execução de título extrajudicial opostos pela ora recorrente em face de JOSÉ AUGUSTO FERREIRA DA SILVA, objetivando extinguir o feito executivo - fundado em contrato particular de compra e venda de área rural - sob a alegação de se tratar de dívida inexistente.

Alega que, em meados do ano de 2002, o ora recorrido apresentou-se como proprietário de uma gleba de terra da Fazenda Santa Felicidade, tendo a embargante com ele firmado compromisso de compra e venda.

Sustenta que, ao examinar os documentos referentes ao imóvel, verificou ter entabulado ajuste com quem não figurava como proprietário tampouco possuidor da terra, motivo pelo qual o negócio engendrado não produziu qualquer efeito dada a impossibilidade jurídica.

Aduz que, em razão dessa constatação, procurou os verdadeiros proprietários, tendo deles adquirido o mencionado bem, lavrando-se a respectiva escritura de compra e venda na qual confessaram ter recebido a integralidade do preço, com a expressa anuência do ora exequente.

Argui a ocorrência de prescrição trienal e ilegitimidade do embargado, posto que não é o proprietário do imóvel vendido.

Arremata pontuando que a transmissão do imóvel se deu por instrumento público, que goza de presunção absoluta e não admite prova em contrário, no bojo do qual os verdadeiros proprietários declararam ter recebido o valor integral pelo negócio, dando quitação plena.

Superior Tribunal de Justiça

O exequente impugnou os embargos, alegando que em 01/09/2001, por compromisso de compra e venda, adquiriu o imóvel objeto do contrato executado dos proprietários, pelo preço de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) e em 30/08/2002, vendeu-o à embargante, conforme contrato, pelo valor de R\$ 870.00000 (oitocentos e setena mil reais), dos quais recebeu, à vista, R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), não tendo ocorrido o adimplemento do restante acordado.

Sustenta que a outorga do domínio foi realizada diretamente pelos ex-proprietários à embargante, com expressa anuência sua, sem a quitação do preço acordado entre as partes em virtude da embargante necessitar do título para contrair empréstimos e financiamentos.

O magistrado *a quo* não acolheu os embargos (fls. 214-218), deliberação mantida pelo Tribunal de origem ao julgar a apelação, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - QUITAÇÃO DADA POR INTERMÉDIO DE ESCRITURA PÚBLICA - PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DO DOCUMENTO PÚBLICO DEVIDAMENTE ELIDIDA PELO EMBARGADO - PRETENSÃO EMBARGATÓRIA IMPROCEDENTE - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO.

1. A quitação dada por intermédio de escritura pública goza de presunção juris tantum de veracidade, podendo, todavia, segundo remansoso entendimento jurisprudencial, ser desconstituída por meio de outras provas que atestem a inocorrência do pagamento mencionado no referido instrumento público.

2. Apelo desprovido, mantendo-se incólume o ato sentencial fustigado que, amparado nas provas produzidas na instrução do feito, declarou improcedente a pretensão embargatória em razão do inadimplemento contratual por parte da embargante-devedora que, deveras, obteve a escritura definitiva do imóvel para, alegadamente, dar-lhe em garantia em empréstimo realizado junto à instituição financeira, sem, contudo, ter pago o valor prometido o contrato de compromisso de compra e venda originário do débito em execução.

O acórdão restou integrado por meio de embargos de declaração opostos pela ora recorrente, parcialmente acolhidos para sanar omissão e promover o prequestionamento de dispositivos legais, consoante a ementa a seguir transcrita (fls. 327-335):

EMBARGOS DECLARATÓRIOS - OMISSÕES NO ACÓRDÃO - OCORRÊNCIA DE PARCELA DOS VÍCIOS ALEGADOS - PREQUESTIONAMENTOS: I) DO ART. 401 DO CPC - NECESSIDADE DE

Superior Tribunal de Justiça

MANIFESTAÇÃO PRESENTE A PECULIARIDADE DO CASO CONCRETO;
II) DOS ARTS. 215 E 216 DO CC/2002 - MATÉRIA JÁ ANALISADA
EXPRESSAMENTE NO ACÓRDÃO EMBARGADO - ACLARATÓRIOS
PARCIALMENTE ACOLHIDOS.

1. Se mostra insubsistente a tese de omissão do acórdão quanto a ocorrência de prescrição da pretensão executória do embargado, primeiro porque tal matéria já fora acobertada pelo manto da coisa julgada, vez que decidida por recurso agravamental anteriormente interposto pela embargante, que, mantendo a decisão singular, afastou a prejudicial de mérito. Ademais, tal matéria sequer foi objeto de devolução recursal por parte da apelante (ora embargante), o que evidencia a desnecessidade do colegiado tê-la analisado.

2. Não há falar-se em inadequação da via eleita (processo de execução), ao argumento de carência de certeza e liquidez do título exequendo, quando, em verdade, o contrato de compromisso de compra e venda está de acordo com os requisitos legais insertos no art. 585, II, do CPC.

Nas razões do recurso especial (fls. 339-356), a empresa recorrente alega, em síntese, além de dissídio jurisprudencial, violação aos arts. 215 e 216 do Código Civil, sustentando a presunção absoluta de veracidade das declarações constantes em escritura pública de transferência da propriedade imóvel, entendendo que não pode ser elidida por prova contrária, por mais robusta que seja.

Contrarrazões às fls. 388-393.

Admitido o reclamo na origem, ascenderam os autos ao exame desta Corte Superior (fls. 395-397).

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.288.552 - MT (2011/0251084-3)

EMENTA

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.

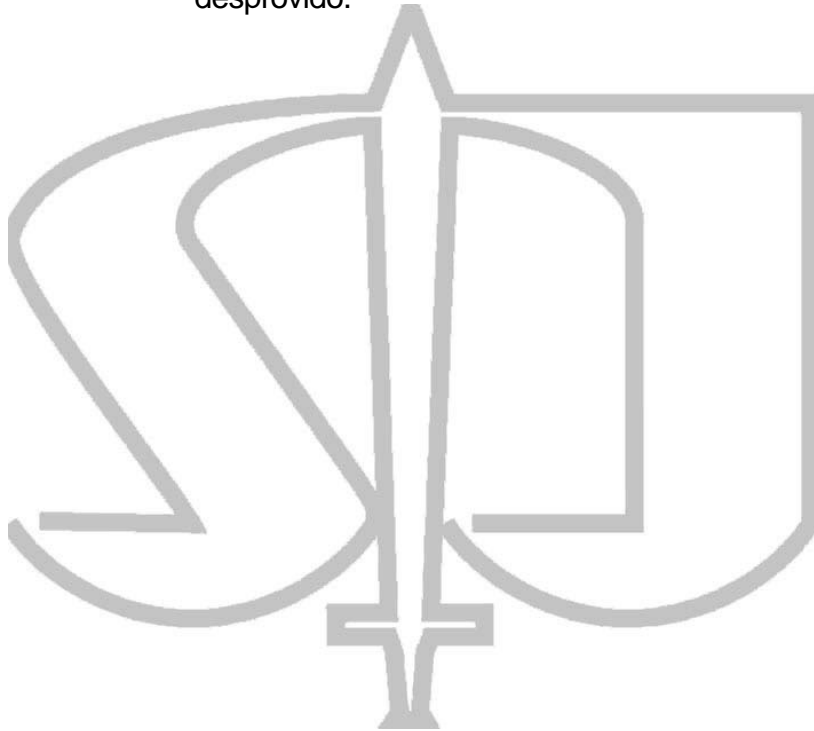
2.2 O acolhimento da pretensão recursal, no sentido de atribuir validade absoluta às declarações constantes na escritura pública,

Superior Tribunal de Justiça

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.



VOTO

O SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

O reclamo não merece prosperar.

Cinge-se a controvérsia acerca da interpretação e alcance dos arts. 215, *caput*, e 216 do Código Civil vigente, especificamente, no caso, se a escritura pública, lavrada nos termos da lei civil, ostenta presunção absoluta (*jure et de jure*) ou relativa (*juris tantum*) de veracidade, bem como, se por instrução probatória é possível elidir a força probante do instrumento.

1. De início, para bem elucidar o caso objeto de análise, afigura-se imprescindível tecer considerações acerca dos aspectos fáticos que permeiam a demanda, visto que absolutamente necessários para a correta análise jurídica da questão controvertida em julgamento, notadamente em razão de o apurado pelas instâncias ordinárias não guardar relação com as alegações tecidas pela ora insurgente no que concerne ao modo como os acontecimentos restaram delineados.

Depreende-se dos autos, principalmente do que consta na sentença e acórdão recorrido, que as instâncias ordinárias decidiram o caso mediante análise minuciosa do conjunto fático-probatório carreado ao feito, tanto documental quanto testemunhal, apurando-se, em suma, que, na data de 1º/09/2001, o ora recorrido JOSÉ AUGUSTO adquiriu área rural de terceiros pelo preço ajustado, à época, de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), montante que foi integralmente pago, porém, não promoveu a transferência da propriedade imobiliária - para si - mediante o competente registro.

Aproximadamente 11 meses depois, em 30/08/2002, JOSÉ AUGUSTO vendeu a terra à empresa ora recorrente TERTÚLIA LTDA, por meio de contrato particular de compromisso de compra e venda, pelo preço de R\$ 870.000,00 (oitocentos e setenta mil reais), tendo essa última pago o valor de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), à vista, quando da assinatura do ajuste, obrigando-se a efetuar a compensação do restante, R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais), nos termos e condições avençadas no pacto particular ora executado.

Conforme restou evidenciado durante toda a instrução probatória, mesmo **antes de adimplir integralmente o preço acordado** a insurgente TERTÚLIA LTDA suplicou a JOSÉ AUGUSTO, que lhe outorgasse a escritura de transferência do imóvel,

sob o argumento de que precisava oferecê-lo em garantia à instituição bancária para obtenção de financiamento, tendo o exequente atendido ao pedido, oportunidade na qual contactou os antigos proprietários (condição que ainda ostentavam apenas formalmente na matrícula imobiliária) e autorizou que promovessem a transferência do imóvel, definitivamente, mediante escritura pública, diretamente à recorrente TERTÚLIA LTDA, o que de fato ocorreu em 02-9-2002, junto ao Cartório do 5º Ofício da Comarca da Capital mato-grossense, figurando JOSÉ AUGUSTO como terceiro interveniente-anuente. Ressalta-se que, nesta escritura, constou como **preço fictício** (para fins de diminuição do imposto de transmissão) o valor de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), ou seja, bem inferior ao real preço de aquisição, seja da venda estabelecida entre o exequente e os anteriores proprietários seja da entabulada entre o embargado e a ora insurgente.

Ocorre que, a recorrente TERTÚLIA LTDA, **mesmo após ter recebido a escritura definitiva, não teria honrado o compromisso assumido, tendo deixado de efetuar o pagamento ao recorrido/compromissário-vendedor, do saldo remanescente de R\$ 520.000,00**, motivo pelo qual fora ajuizada a execução de título extrajudicial ora embargada, no bojo do qual alega a executada que a escritura definitiva de transferência da propriedade imóvel, a qual detém em seu poder, equivaleria à quitação do contrato particular de compra e venda objeto da execução, fazendo prova plena e absoluta, conforme disposto nos arts. 215 e 216 do Código Civil.

Por pertinente, eis a redação dos dispositivos legais:

Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.

Art. 216. Farão a mesma prova que os originais as certidões textuais de qualquer peça judicial, do protocolo das audiências, ou de outro qualquer livro a cargo do escrivão, sendo extraídas por ele, ou sob a sua vigilância, e por ele subscritas, assim como os traslados de autos, quando por outro escrivão consertados.

2. Feita essa breve digressão acerca da situação fática subjacente ao presente reclamo, passa-se ao exame da questão controvertida.

É inegável que o ordenamento normativo brasileiro tratou de fortalecer a validade, eficácia e o valor probante do documento público lavrado de forma legítima por notário, tabelião e oficial de registro, conferindo-lhe fé pública consoante expressa disposição do artigo 3º da Lei nº 8.935/1994, no intuito de dar segurança aos mais

diversos atos e negócios jurídicos.

No entanto, a fé pública atribuída aos atos dos servidores estatais e aos documentos por eles elaborados, não tem o condão - e nem poderia - de atestar de modo absoluto e intangível a veracidade do que é tão somente declarado, de acordo com a vontade, boa ou má-fé das partes. Isso porque, a fé pública constitui princípio do ato registral que protege a inscrição dos direitos, não dos fatos a ele ligados, de sorte que a eventual inexatidão destes não se convalida em favor do titular inscrito por ficar fora do abrigo do princípio.

Por essa razão, o próprio legislador ordinário não eximiu os interessados de provar a veracidade de suas declarações, nos termos do art. 219, parágrafo único, do Código Civil de 2002:

Art. 219. As declarações constantes de documentos assinados presumem-se verdadeiras em relação aos signatários.

Parágrafo único. Não tendo relação direta, porém, com as disposições principais ou com a legitimidade das partes, as declarações enunciativas **não eximem os interessados em sua veracidade do ônus de prová-las.**

Nesse sentido, o enunciado 158, da III Jornada de Direito Civil do CJF - Conselho da Justiça Federal: "**A amplitude da noção de 'prova plena' (isto é, 'completa') importa presunção relativa acerca dos elementos indicados nos incisos do § 1º, devendo ser conjugada com o disposto no parágrafo único do art. 219**".

Sobre a inexistência de presunção absoluta de veracidade do conteúdo das declarações particulares constantes em documento público, já se manifestou esta Corte:

(...)

4. A jurisprudência do STJ orienta, de forma uníssona, que as declarações das partes em documento, embora público, podem, mediante elementos probatórios competentes, ser infirmadas, formando a convicção do Juízo em sentido contrário ao que fora expressamente registrado - caso dos autos -, porquanto o negócio jurídico controverso, inserto nesse documento, é passível de decretação de anulação. Precedentes.

5. "A presunção 'juris tantum', como prova, de que gozam os documentos públicos, há de ser considerada em relação às condições em que constituído o seu teor" (AgRg no REsp 281.580/RJ, TERCEIRA TURMA, Rel. Ministro CASTRO FILHO, DJ de 10/9/2007).

6. Na espécie dos autos, o Tribunal deixa claro que o que se questiona não é o preenchimento dos requisitos formais necessários para conferir validade à escritura pública, enquanto documento, mas sim a declaração da vontade nela inserida, que se teve por suficientemente demonstrada estar maculada, importando em sua nulidade.

7. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1389193/MS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 11/11/2014, DJe 15/12/2014)

PROCESSO CIVIL. ADMINISTRATIVO. EXECUÇÃO CONTRA A FAZENDA PÚBLICA. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. CONTRATO ADMINISTRATIVO. PRESTAÇÃO CONTRATUAL. CERTIDÃO APRESENTADA POR AGENTE PÚBLICO. FORÇA PROBANTE DESCARACTERIZADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS INDICADORES DA EXIGIBILIDADE, LIQUIDEZ E CERTEZA DA PARCELA CONTRATUAL EXECUTADA. ASPECTOS FÁTICOS. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO EM RECURSO ESPECIAL. NÃO PROVIMENTO DO APELO.

(...)

5. A presunção de veracidade inerente aos documentos públicos é iuris tantum, podendo ser descaracterizada pelo magistrado, ao examinar o acervo fático da demanda. No caso, o Tribunal recorrido não negou veracidade à certidão apresentada. Apenas concluiu que nela não foi comprovada a prestação contratual exigida na execução, por lhe faltarem informações essenciais à especificação da prestação contratual pretendida.

(...)

8. Recurso especial não provido.

(REsp 1099127/AM, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 09/02/2010, DJe 24/02/2010)

Em consequência, **a presunção de veracidade de um documento público subsiste até que seja elidida por prova em sentido contrário**, como enfatiza Sílvio de Salvo Venozza:

Escritura pública, exigida pela lei para certos negócios, é ato em que as partes comparecem perante oficial público, na presença de testemunhas, para fazer declaração de vontade. Uma vez assinado o ato pelo oficial público, pela parte ou partes declarantes e pelas testemunhas, o oficial encerrará o instrumento, dando fé pública daquele ato ali ocorrido. Presume-se que o conteúdo desse ato seja verdadeiro, **até prova em contrário**. (Direito Civil, parte geral, 3ª edição, p. 546).

Também a admitir prova em contrário ao ato lavrado em cartório por servidores, Sílvio Rodrigues sustenta que “como goza ele de fé pública, presume-se que o conteúdo do documento seja verdadeiro, **até prova em contrário**.” (Direito Civil, Parte Geral, Vol. 1, 30ª Edição, São Paulo, Ed. Saraiva, 2002, p. 268).

Superior Tribunal de Justiça

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.*"

Superior Tribunal de Justiça

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.

Superior Tribunal de Justiça

(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".

2. Por derradeiro, inviável o conhecimento do alegado dissenso jurisprudencial, pois tanto o Resp nº 108.264/DF, de relatoria do Ministro Sálvio de Figueiredo (fl. 353), quanto o Resp nº 758.136/RN, relator Ministro Humberto Gomes de Barros (fl. 354), tratam de casos nos quais o vendedor, efetivo proprietário, por meio de escritura pública, deu plena e rasa quitação à compra e venda de imóvel e, posteriormente, ajuizou ação de cobrança de nota promissória assinada pelo comprador anteriormente à confecção da escritura, ou seja, pretendeu cobrar o que afirmou não ser mais devido.

Aqui, a hipótese é outra. O exequente, ora recorrido, não outorgou quitação alguma ao executado, ora recorrente, seja por instrumento público ou particular, em relação ao título que aparelha a execução subjacente.

Como atentamente percebeu o Tribunal *a quo*, a ora insurgente, embora continuasse inadimplente para com o recorrido-credor e tendo obtido antecipadamente a escritura do imóvel adquirido deste último via contrato particular de compra e venda, assim conseguindo por intermédio da escritura pública que lhe foi passada pelos antigos proprietários da área negociada, tenta simular o pagamento a estes últimos e diretamente para não cumprir com a obrigação remanescente devida ao recorrido-credor nos termos e nas condições entre ambos pactuados, sem que tenha comprovado nos autos a integralidade do pagamento, seja ao recorrido, seja aos antigos proprietários que lhe outorgaram a escritura a pedido e com a anuência do exequente.

O teor da quitação passada pelo antigo proprietário à recorrente, no caso, deu-se por mera formalidade registral, e não desobrigou a recorrente de pagar o saldo remanescente ao recorrido, máxime pela ausência de prova de qualquer pagamento na presença ou não do Oficial, como referiu o Desembargador Revisor (fl. 301): "**nada há na escritura, cujo preço é irreal, sobre o cumprimento da obrigação pela cedente em relação ao cessionário**". Ainda, o Desembargador Vogal, ao acompanhar o voto condutor (fl. 302): "**Não há recibo de pagamento daquela obrigação assumida no compromisso, isso não existe nos autos.**"

Superior Tribunal de Justiça

Assim, não logrando êxito a insurgente em demonstrar o dissídio jurisprudencial nos moldes exigidos pelos artigos 541, parágrafo único, do CPC/73 e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, inviável o conhecimento do reclamo no ponto.

3. Do exposto, conheço em parte e, na extensão, **nego provimento ao recurso especial**, mantendo na íntegra o acórdão recorrido.

É como voto.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2011/0251084-3 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.288.552 / MT**

Números Origem: 474242009 4882007 744022011

PAUTA: 24/11/2020

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

RECORRENTE : TERTÚLIA AGROPECUÁRIA LTDA
ADVOGADO : DENIZ ESPEDITO SERAFINI E OUTRO(S) - MT005398A
RECORRIDO : JOSÉ AUGUSTO FERREIRA DA SILVA
ADVOGADO : HAMILTON FERREIRA DA SILVA JÚNIOR E OUTRO(S) - MT011322

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

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, conheceu em parte do recurso especial e, nesta extensão, negou-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão e Maria Isabel Gallotti.