

CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Recurso ap. 551.799-1
Tribunal STJ
Relator URBANO RUIZ

CONTRATO CELEBRADO COM PESSOA APARENTE — QUANDO É VÁLIDO

RESUMO

- WM ajuizou demanda, fundada em compromisso de compra e venda não registrado, objetivando a adjudicação compulsória de imóvel. - - O cerne da questão reside no fato de o subscritor do contrato ... ser ou não mandatário da apelante. - Sabe-se que os negócios realizados por terceiro de boa-fé com pessoa que aparenta ser o representante de outrem reputam-se válidos, com vinculação do pretense mandante: "Se, pois, este, por ato que lhe pode ser imputado, ou por sua conduta, permite supor a existência de uma representação regular, o ato praticado lhe é oponível" (CAIO MÁRIODA SILVA PEREIRA, "Instituições de Direito Civil", Forense, III/365, 1981). - No caso concreto, embora inexistente instrumento de procuração outorgando poderes ... para representar a apelante, o conjunto probatório revela que, com o consentimento da representante legal, ele se apresentava perante terceiros como seu mandatário. - A própria representante da apelante reconhece que o subscritor do contrato era empregado da empresa (...). Foi ele apresentado como procurador com poderes para alienar os imóveis e, nessa condição, assinou vários compromissos (...). Importâncias em dinheiro e as respectivas prestações de contas eram enviadas diretamente para ele (...). - Acrescente-se que os compromissos foram celebrados em papéis timbrados da apelante, em local considerado como sua sede. - O quadro revelado pelo conjunto probatório é típico de mandato aparente. Assim tem decidido esta Corte em situações análogas, envolvendo a mesma empresa (cf. ap. 551.799-1, 10ª C. Esp. de Janeiro/94, Rel. URBANO RUIZ, j. 13.1.94; ap. 522.647-7, 6ª C., Rel. CARLOS ROBERTO GONÇALVES, j. 6.7.93; ap. 498.578- 0, 5ª C., Rel. MAURICIO VIDIGAL, j. 21.10.92). - De resto, inexistente óbice à adjudicação compulsória do imóvel. - A orientação mais recente deste Tribunal, bem como do c. Superior Tribunal de Justiça, é no sentido de dispensar o registro do compromisso, que gera efeitos entre as partes independentemente dessa formalidade. - De fato. O registro imobiliário somente é necessário para a produção de efeitos em relação a terceiros. A falta de inscrição não impede o reconhecimento da obrigação de prestar a declaração de vontade prometida, podendo o credor valer-se da atividade jurisdicional para obter a tutela específica de seu direito, em conformidade com o disposto nos arts. 640 e 641 do CPC (JTACSP-LEX 141/434; 140/23; 132/89; AI 33.167-7-MG, Rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO, DJ 1.4.93, p. 55.567; REsp. 23.675-0-RS, STJ, 4ª T., Rel. Min. BARROS MONTEIRO, j. 13.10.92, v.u., DJU de 30.11.92, p. 22.621; REsp. 13.639-0-SP, STJ, 4ª T., Rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO, j. 20.10.92, v.u., DJU 16.11.92, p. 21.144; REsp. 9.945-SP, STJ, 4ª T., Rel. Min. ATHOS CARNEIRO, DJU 30.09.91, p. 13.491. Em sede doutrinária, nesse sentido, a excelente monografia de FLÁVIO YARSHELL, "Tutela jurisdicional específica nas obrigações de declaração de vontade", S. Paulo, Malheiros, 1993, p. 63; v. tb. DARCY BESSONE, "Da compra e venda", Saraiva, 1988, p. 132). - Assim, nega-se provimento ao recurso. Ac. de 24-11-1994 Revista dos Tribunais - Maio de 1995 - Vol. 715 - Pág. 174 NO MESMO SENTIDO: Apelação nº 221/88, Tr. Just. Paraná - 3ª C., Relator: Des. RENATO PEDROSO, ac. de 16.8.88. EMENTA: "Fulcrando-se a lide na teoria da aparência, eis que a aquisição imobiliária se operou através de pessoa que se intitulava representante legal da apelada, tanto que realizou outras transações; a ação havia que ser julgada procedente, pois "A segurança do comércio jurídico aconselha a validação dos atos praticados por pessoas que não têm verdadeiramente o direito de realizá-las, mas que, devido a certas circunstâncias, apresentam-se aos olhos de todos como se fossem os autênticos titulares desse direito"

("Apud" ORLANDO GOMES, "Direitos Reais", Forense, 6ª ed., nº 169)". (EMFOR Nº 480). - Apelação nº 28.424, 2º Tr. Alçada do Rio de Janeiro, 7ª C., Relator: Juiz HILÁRIO ALENCAR, ac. de 28.8.86. EMENTA: "É indiscutível o direito do locatário de consignar o aluguel na forma e quantia pactuada no instrumento subscrito por quem tinha aparência de poder alugar o imóvel". (EMFOR Nº 453, t. LOCAÇÃO, st. TEORIA DA APARÊNCIA). EMFOR 569

EMENTA

Os negócios realizados por terceiro de boa-fé com pessoa que aparenta ser o representante de outrem reputam-se válidos, com vinculação do pretense mandante.

NOTA DA REDAÇÃO

LEX