



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.265.606 - SC (2011/0163691-3)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : LELA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : DIOGO NICOLAU PITSICA E OUTRO(S)
AGRAVADO : NADIA REGINA WIETHORN
ADVOGADO : DANIEL OLIVEIRA CARVALHO E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. REQUISITOS. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

2. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília (DF), 15 de dezembro de 2015(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.265.606 - SC (2011/0163691-3)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de agravo regimental interposto por LELA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. contra a decisão (e-STJ fls. 397-401) que negou seguimento ao recurso especial.

No apelo nobre, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, a recorrente insurgiu-se contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina assim ementado:

"PROCESSUAL CIVIL. REIVINDICATÓRIA. REQUISITOS PARA A PROCEDÊNCIA AUSENTES. POSSE INJUSTA INDEMONSTRADA. AÇÃO IDÊNTICA JULGADA POR ESTA CÂMARA DE DIREITO CIVIL. RECURSO PROVIDO.

O êxito da ação reivindicatória depende da comprovação da propriedade da área reivindicada, da sua correta individualização e da prova da posse injusta exercida pelo réu sobre o imóvel. A míngua de um dos requisitos do artigo 1.228 do Código Civil de 2002, cuja prova cabe, exclusivamente, ao autor, não merece guarida o pleito reivindicatório" (e-STJ fl. 304).

Em suas razões (e-STJ fls. 303-311), a recorrente apontou, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 474 e 1.228 do Código Civil, sustentando, em síntese, que estavam presentes todos os requisitos para a procedência da ação reivindicatória.

Na decisão ora agravada, concluiu-se pela impossibilidade de acolhida das pretensões da recorrente ante a inviabilidade da alteração das conclusões do acórdão recorrido, tendo em vista a incidência da Súmula nº 7/STJ.

Nas razões do regimental (e-STJ fls. 404-408), a agravante sustenta, em síntese, que seria desnecessária a análise de fatos e provas para a solução da matéria em debate.

Afirma que a *"irresignação recursal cinge-se tão somente à negativa de vigência à legislação brasileira no que tange aos arts. 1.228 e 474, do Código Civil e à divergência jurisprudencial entre o v. Acórdão proferido pelo e. TJSC e os casos paradigmas citados pela Agravante em seu Recurso Especial"* (e-STJ fl. 405).

Ao final, pugna pela reconsideração da decisão agravada ou, alternativamente, que seja o feito submetido ao órgão julgador colegiado competente.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.265.606 - SC (2011/0163691-3)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Não merece prosperar a irresignação.

Os argumentos expendidos nas razões do regimental são insuficientes para autorizar a reforma da decisão agravada.

As conclusões da Corte local acerca do mérito da demanda decorreram inquestionavelmente da análise do conjunto fático-probatório carreado aos autos, o que se pode facilmente aferir a partir da leitura dos fundamentos do julgado atacado, que ora se colacionam, na parte que interessa:

"(...)

Na verdade, a apelante tem razão, pois seja possível extrair do processo o fato de que a apelante comprou o apartamento de Elaine Catarina Borges Neves, em 24-1-2003, com a anuência da antiga proprietária, Halpha Sul, e integralizou o valor total da poupança, restando, apenas, o saldo devedor a ser financiado pelo Banco Sulbrasileiro - Crédito Imobiliário S/A. Todavia, em 1º-4-2003, a construtora entregou à apelada Lela Administração e Participações Ltda., por escritura pública de dação em pagamento, o imóvel anteriormente vendido à apelante e diversos outros que se encontravam em idêntica situação, afirmando 'não haver outras ações reais ou pessoais reipersecutórias ou outros ônus reais incidentes sobre o imóvel' (fls. 15-24).

Em 28-4-2003 (fl. 15), a autora registrou referida escritura pública em cartório, passando a ter o domínio do imóvel. Entretanto, mesmo que a autora haja registrado no Cartório de Registro de Imóveis, a escritura pública de dação em pagamento, não resta dúvida de que a ação reivindicatória não pode ser julgada procedente, pois o imóvel, no momento da dação em pagamento, não mais pertencia à empresa Halphasul, pois esta figurou como anuente no contrato particular de promessa de compra e venda realizado entre Nádia e Elaine, antiga proprietária do imóvel.

Importante é destacar que a autora apelada moveu processos idênticos contra outros proprietários de imóveis dados em pagamento pela construtora. Tais ações, além de versarem o mesmo fato, foram julgadas improcedentes em primeiro grau e confirmadas nesta Corte, em que se negou provimento aos apelos da autora. Tanto é assim, que esta Câmara de Justiça, em 26-11-2009, em acórdão de minha relatoria, acompanhado que fui pelos votos dos eminentes Desembargadores Sérgio Izidoro Heil e Jaime Luiz Vicari, desproveu o recurso da autora, mantendo íntegra a sentença de improcedência do pedido reivindicatório, verbis:

PROCESSUAL CIVIL. REIVINDICATÓRIA. FALTA DOS REQUISITOS LEGAIS PARA A PROCEDÊNCIA. POSSE INJUSTA INDEMONSTRADA. AÇÃO IDÊNTICA JULGADA POR ESTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO DESPROVIDO.

O êxito da ação reivindicatória depende da comprovação da propriedade



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

da área reivindicada, da sua correta individualização e da prova da posse injusta exercida pelo réu sobre o imóvel. À mingua de um dos requisitos do artigo 1.228 do Código Civil de 2002, cuja prova incumbe, exclusivamente, ao autor, não merece guarida o pleito reivindicatório (Ap. Cív. n. 2007.048122-5, da Capital).

Basta, para confirmar o que ora afirmo, trazer à baila acórdão subscrito pelo eminente Desembargador Fernando Carioni, confirmando sentença de improcedência proferida contra a autora apelada, em ação reivindicatória.

Diz o a resto:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REIVINDICATÓRIA CUMULADA COM PERDAS E DANOS - COMPROVAÇÃO DO DOMÍNIO - ESCRITURA PÚBLICA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO - POSSE JUSTA - CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - AUSÊNCIA DE REGISTRO - IRRELEVÂNCIA - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO.

Em se tratando de pedido reivindicatório, o conceito de posse injusta prescinde dos quesitos da violência, precariedade ou clandestinidade, configurando-se, tão-somente, pela demonstração de que o réu não possui título de domínio ou nenhum outro documento que justifique juridicamente sua ocupação.

'Improcede a ação reivindicatória movida contra aquele que detém posse justa por força de compromisso de compra e venda legalmente firmado com o proprietário anterior' (TJSC. Des. Monteiro Rocha) (Ap. Cív. n. 2008.028067-1, da Capital, j. 29-7-2008).

Do corpo do acórdão extrai-se a seguinte fundamentação:

Colhe-se dos autos que a apelante Leia Empreendimentos e Participações Ltda. adquiriu da empresa Halpha Sul - Incorporação, Construção e Empreendimentos Ltda. o apartamento n. 303, tipo N. e depósito vinculado n. 4, localizados no Bloco A-3 do Edifício Cavaleiro Persival do Conjunto Residencial Reino de Camelot, por meio de escritura pública de dação em pagamento, firmada em 1º-4-2003.

Em contrapartida, a apelada, Maria das Graças Lauro Vergolino, ocupava o imóvel, por força do contrato particular de promessa de compra e venda, que havia firmado em 27-8-2000 com a empresa Halpha Sul - Incorporação, Construção e Empreendimentos Ltda.

Diante de tal quadro, intentou a apelante a ação reivindicatória, ao argumento de que o contrato particular de promessa de compra e venda juntado aos autos pela apelada é ineficaz perante terceiros, sendo ineficaz para opor-se a um hígido título de domínio, já que jamais foi registrado.

(...)

No caso dos autos, não é difícil perceber que a apelante detém o domínio do imóvel, consoante atestam as Matrículas n. 67626 e 67673 do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da comarca da Capital (fls. 15-17) e a escritura pública de dação em pagamento (fls. 19-24). Pelo registro imobiliário, percebe-se, ainda, a exata individualização do bem.

Quanto ao último elemento para a procedência do pedido reivindicatório, a posse injusta, necessários se fazem maiores digressões, a fim de averiguar sua configuração.

É impreterível observar que, em se tratando de ação



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

reivindicatória, o conceito de posse injusta prescinde dos quesitos da violência, precariedade ou clandestinidade, configurando-se tão-somente pela demonstração de que o réu não possui título de domínio ou qualquer outro que justifique juridicamente sua ocupação.

(...)

Na hipótese, a posse da apelada vem amparada em contrato de compromisso de compra venda firmado com a empresa Halpha Sul - Incorporação, Construção e Empreendimentos Ltda., que, posteriormente, cedeu o imóvel à apelante, por meio de escritura pública de dação em pagamento.

A posse da apelada amparada em compromisso de compra e venda firmado com a antiga proprietária do imóvel (Halpha Sul) é justa, motivo pelo qual improcede a reivindicatória.

(...)

Salienta-se que o contrato de compromisso de compra e venda firmado entre a apelada e a Halpha Sul permanece hígido enquanto não for devidamente rescindido, ainda que se encontre inadimplido, porquanto, em regra, a boa-fé é presumida, ninguém deixa de pagar pontualmente porque quer, mas por circunstâncias adversas ou até mesmo não previsíveis.

Além disso, não é a ação reivindicatória o meio adequado para discutir a suposta inadimplência da apelada no cumprimento da avença, devendo ser ajuizada a competente ação de rescisão para tal fim.

(...)

Nesse contexto, a ausência do registro do contrato de compromisso de compra e venda não retira o caráter de justo título da avença.

Logo, é inviável acolher o pedido reivindicatório, uma vez que ausente um dos requisitos para a sua procedência, qual seja, a posse injusta da ré.

(...)

Diante do exposto, é medida de rigor desprover o recurso, mantendo-se incólume a sentença de primeiro grau.

Por esses fundamentos, a sentença julgando procedente o pedido reivindicatório, é de ser reformada para a decretação da improcedência do pedido" (e-STJ fls. 306-310).

Assim como posta a matéria, a verificação da procedência dos argumentos expendidos no recurso obstado exigiria o reexame de matéria fática, o que é vedado pela Súmula nº 7/STJ, consoante iterativa jurisprudência desta Corte.

Registre-se, ademais, que, também conforme firme jurisprudência deste Tribunal Superior, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Nesse sentido:

"Recurso Especial. Civil. Responsabilidade civil. Cirurgião e anestesiologista. Recurso com fundamento nas alíneas 'a' e 'c' do art. 105, III, da CF. Reexame



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fático-probatório. Súmula 07/STJ. Incidência.

(...)

- O reexame do conjunto fático-probatório da causa obsta a admissão do recurso especial tanto pela alínea 'a', quanto pela 'c' do permissivo constitucional.

Recurso especial não conhecido".

(REsp 765.505/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/03/2006, DJ 20/03/2006)

Assim, não prosperam as alegações postas no regimental, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2011/0163691-3

AgRg no
REsp 1.265.606 / SC

Números Origem: 023046917945 20100691424 20100691424000100 23046917945

EM MESA

JULGADO: 15/12/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. LUIZA CRISTINA FONSECA FRISCHEISEN

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LELA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : DIOGO NICOLAU PITSICA E OUTRO(S)
RECORRIDO : NADIA REGINA WIETHORN
ADVOGADO : DANIEL OLIVEIRA CARVALHO E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Inadimplemento - Perdas e Danos

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : LELA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : DIOGO NICOLAU PITSICA E OUTRO(S)
AGRAVADO : NADIA REGINA WIETHORN
ADVOGADO : DANIEL OLIVEIRA CARVALHO E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.