



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 756.829 - RS (2015/0195769-1)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : ELGA ROST BONDYRA
ADVOGADOS : ELIAKIM SEFFRIN DO CARMO E OUTRO(S)
MARIA FÁTIMA C DA SILVA E OUTRO(S)
AGRAVADO : ADELIO JOSE GOTTEMS
AGRAVADO : SILVANA SILVEIRA GOTTEMS
ADVOGADO : ROBERTO CIRÍACO DA COSTA PY
INTERES. : GILBERTO TEIXEIRA TAVARES FILHO
INTERES. : ROSAURA DOS SANTOS MACEDO TAVARES
INTERES. : GETULIO MARTINS SILVEIRA
INTERES. : MARIA ANGELICA DA SILVA SILVEIRA

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. **1.** FRAUDE À EXECUÇÃO. PENHORA REALIZADA SOBRE BEM JÁ ALIENADO A TERCEIRO DESINTERESSADO. MÁ-FÉ NÃO CARACTERIZADA. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS 7, 84 E 375 DO STJ. **2.** FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE OFENSA AO ART. 535 DO CPC. SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. **3.** AGRADO REGIMENTAL IMPROVIDO.

1. A indicação de violação de dispositivos legais que nem sequer foram debatidos pelo Tribunal de origem obsta o conhecimento do recurso especial pela ausência de prequestionamento. Aplicação dos enunciados 282 da Súmula do STF e 211 da Súmula do STJ.

2. O entendimento do Tribunal de origem não destoa da jurisprudência desta Corte Superior, segundo a qual a promessa de compra e venda não registrada, mas acompanhada de outros elementos que possam evidenciar a alienação do imóvel, afasta a anterioridade do crédito em relação ao ato de compra e venda. (AREsp n. 276.701/SP, Rel. o Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe 04/04/2014).

3. Ademais, atacar a conclusão do Tribunal de origem que consignou a boa-fé do terceiro adquirente, neste caso, é impossível, pois demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é obstado em recurso especial, ante o disposto no enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

4. Agravo regimental improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 20 de outubro de 2015 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 756.829 - RS (2015/0195769-1)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo regimental interposto contra decisão de minha relatoria que negou provimento ao agravo em recurso especial, sob o fundamento da incidência das Súmulas n. 7, 84, 211 e 375 do STJ e 282/STF.

Em suas razões, a agravante alega que a matéria foi prequestionada, não havendo necessidade de manifestação expressa pelo Tribunal local dos artigos indicados como violados no recurso especial.

Ademais, as razões do recurso não demandam a análise das provas dos autos, mas sim, a adequação do julgado aos dispositivos legais que tratam do tema. Também não se questiona a aplicação da Súmula n. 84/STJ, mas a existência de fundamento na decisão de primeiro grau não atacado pelo Tribunal local, conforme descrito nas razões do apelo especial.

Assim, pleiteia a reforma da decisão para que seja dado provimento ao recurso especial.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 756.829 - RS (2015/0195769-1)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

O recurso não comporta provimento.

Da leitura das razões recursais constata-se que a parte ora recorrente não trouxe nenhuma argumentação capaz de modificar a conclusão da decisão agravada, que merece ser mantida por seus próprios fundamentos, abaixo transcritos (e-STJ, fls. 448-451):

Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra a decisão que não admitiu o recurso especial apresentado por Elga Rost Bondyra, com base no art. 105, III, a, da Constituição Federal, desafiando acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 347):

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA ANTERIOR À PENHORA. SÚMULA Nº 84 DO STJ. DESCONSTITUIÇÃO DA PENHORA. POSSIBILIDADE.

Consoante verbete da Súmula n. 84 do STJ, não é imprescindível o registro de compromisso de compra e venda para fins de ajuizamento de embargos de terceiro fundados na posse. Aplicabilidade da Súmula ao caso.

Outrossim, evidenciada que a aquisição do bem imóvel se deu antes do ajuizamento da demanda de cobrança na qual foi constrito o bem, a desconstituição da penhora é medida que se impõe.

DERAM PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO. UNÂNIME.

Os embargos de declaração foram rejeitados.

Em suas razões de recurso especial, a recorrente alegou ofensa aos arts. 515, §§ 1º e 2º do CPC; 104, III, 107, 108 e 1.227 do CC. Apontou que o acórdão não se manifestou sobre todos os fundamentos da sentença. Sustentou que não há prova nos autos de que a negociação tenha se dado antes da penhora e pugnou pela penhora do bem, pois a dívida é decorrente de fiança locatícia, ademais não comprovada a aquisição do bem por parte dos recorridos, ante a inexistência do registro na matrícula do imóvel.

O Tribunal de origem não admitiu o recurso especial sob o fundamento da incidência da Súmulas n. 7 e 182 do STJ e 283 do STF.

A agravante impugnou os argumentos da decisão agravada.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Brevemente relatado, decido.

Da leitura do acórdão recorrido, observa-se que o conteúdo normativo do art. 515, §§ 1º e 2º do CPC, apontado no recurso especial, não foi debatido pela Corte estadual, carecendo, portanto, do necessário prequestionamento viabilizador do recurso especial. Inafastável a incidência do enunciado n. 282 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

Por oportuno, mesmo tendo sido opostos embargos declaratórios, estes não tiveram o condão de suprir o devido prequestionamento, razão pela qual deve a parte, no recurso especial, suscitar violação do art. 535, II, do Código de Processo Civil, demonstrando de forma objetiva a imprescindibilidade da manifestação sobre a matéria impugnada e em que consistiria o vício apontado, e não interpor recurso contra questão federal não prequestionada, como ocorreu na espécie. Incidência do enunciado n. 211 da Súmula desta Corte.

Confira-se, nesse sentido:

Processual Civil. Recurso Especial. Foro de eleição. Pólo passivo. Sucessor de contratante original. Arts. 100, IV, a, ambos do CPC. Falta de prequestionamento. Necessidade de interposição de recurso especial por violação do art. 535, do CPC. Precedentes. Súmulas 282 do STF e 211 do STJ. Dissídio jurisprudencial. Bases fáticas diversas. Não caracterização. (...)

- A ausência de prequestionamento sobre o tema alusivo ao art. 100, IV, a, impede a sua apreciação na via especial.

- Se a omissão, ou a contradição ou a obscuridade não forem supridas no julgamento dos embargos de declaração, a parte deve interpor recurso especial por violação do art. 535, do CPC; e não pretender que no recurso especial se decida o que o Tribunal a quo deixou de examinar.

(...)

Recurso especial não conhecido. (REsp 765.565/BA, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 5.9.06, DJ 18.9.06, p. 317).

Por fim, "o entendimento do Tribunal de origem não destoa da jurisprudência desta Corte Superior, segundo a qual a promessa de compra e venda não registrada, mas acompanhada de outros elementos que possam evidenciar a alienação do imóvel, afasta a anterioridade do crédito em relação ao ato de compra e venda" (AREsp n. 276.701/SP, Rel. o Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe 04/04/2014).

Em idêntico sentido, confirmam:

A - AGRAVO REGIMENTAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PROMITENTE COMPRADOR. BOA-FÉ. DEFESA DA POSSE CONTRA PENHORA DE IMÓVEL OBJETO DE NEGÓCIO. INEXISTÊNCIA DE REGISTRO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 84/STJ.

1. O celebrante de promessa de compra e venda tem legitimidade para proteger a posse contra penhora incidente sobre o imóvel objeto do negócio jurídico, ainda que desprovido de registro, desde que afastadas a má-fé e a hipótese de fraude



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

à execução. Súmula n. 84 do STJ.

2. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp n. 172.704/DF, Rel. o Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, DJe 27/11/2013)

B - EMBARGOS DE TERCEIRO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA CELEBRADO ANTERIORMENTE AO AJUIZAMENTO DA EXECUÇÃO. SÚMULAS 84 E 375/STJ.

1.- "É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro" (Súmula 84/STJ).

2.- A jurisprudência desta Corte, consolidada com a edição da Súmula 375/STJ, orienta que sem o registro da penhora sobre o imóvel ou prova da má-fé do adquirente, não há que se falar em fraude à execução.

3.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no AREsp n. 48.147/RN, Rel. o Ministro **SIDNEI BENETI**, DJe 24/02/2012)

Ademais, verifica-se que a análise das razões apresentadas pela recorrente demandaria o reexame das circunstâncias fáticas da causa, o que é vedado em recurso especial, ante o disposto no enunciado n. 7 da Súmula do STJ: "A pretensão de simples reexame de provas não enseja recurso especial."

Isso porque o Tribunal de Justiça, soberano na análise do acervo fático-probatório dos autos, assim consignou (e-STJ, fl. 352):

Nos termos da Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça, é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.

No caso em tela, restou demonstrado que a parte embargante, em 18.04.1997, celebrou contrato de promessa de compra e venda (fl. 19) com a parte que está sendo executada nos autos da ação de cobrança (processo n. 10500223945 - em apenso).

Anoto, por oportuno, que inexistente qualquer elemento probatório aindicar eventual contrafação de tal documento, não se podendo presumir a má-fé do adquirente do imóvel.

Assim, tendo o Tribunal *a quo* consignado a boa-fé do terceiro, impossível esta Corte obter um resultado diverso, pois seria necessário o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é obstado em recurso especial.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo em recurso especial. Publique-se.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0195769-1

AgRg no
AREsp 756.829 / RS

Números Origem: 008/1.05.0022394-5 008/1.05.0024093-9 01569284720158217000 02409310820058210008
04350433520148217000 10400006263 10500223945 10500240939 70062424809
70064715501 70065515736 810500223945 810500240939

EM MESA

JULGADO: 20/10/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ELGA ROST BONDYRA
ADVOGADOS	: MARIA FÁTIMA C DA SILVA E OUTRO(S) ELIAKIM SEFFRIN DO CARMO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: ADELIO JOSE GOTTEMS
AGRAVADO	: SILVANA SILVEIRA GOTTEMS
ADVOGADO	: ROBERTO CIRÍACO DA COSTA PY
INTERES.	: GILBERTO TEIXEIRA TAVARES FILHO
INTERES.	: ROSAURA DOS SANTOS MACEDO TAVARES
INTERES.	: GETULIO MARTINS SILVEIRA
INTERES.	: MARIA ANGELICA DA SILVA SILVEIRA

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: ELGA ROST BONDYRA
ADVOGADOS	: MARIA FÁTIMA C DA SILVA E OUTRO(S) ELIAKIM SEFFRIN DO CARMO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: ADELIO JOSE GOTTEMS
AGRAVADO	: SILVANA SILVEIRA GOTTEMS
ADVOGADO	: ROBERTO CIRÍACO DA COSTA PY
INTERES.	: GILBERTO TEIXEIRA TAVARES FILHO
INTERES.	: ROSAURA DOS SANTOS MACEDO TAVARES
INTERES.	: GETULIO MARTINS SILVEIRA
INTERES.	: MARIA ANGELICA DA SILVA SILVEIRA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.