



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 414.199 - DF (2013/0351707-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JOSÉ ANTÔNIO SILVA
ADVOGADO : PATRÍCIA CABRAL DOS SANTOS CANTANHEDE - DEFENSOR PÚBLICO
AGRAVADO : ANTONIO VAGNO MARTINS ARAGAO
ADVOGADO : ANTÔNIO DOS REIS LAZARINI E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ESBULHO. INDENIZAÇÃO. BENFEITORIAS. REEXAME. NECESSIDADE. SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. A inversão do que ficou decidido pelo Tribunal quanto ao preenchimento dos requisitos da ação de reintegração de posse, bem como para ter direito à indenização pelas benfeitorias, tal como postulada nas razões do apelo especial, exigiria novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, o que se sabe vedado pela Súmula 7 do STJ, que dispõe: "*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*"

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 17 de dezembro de 2013(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 414.199 - DF (2013/0351707-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **JOSÉ ANTÔNIO SILVA**
ADVOGADO : **PATRÍCIA CABRAL DOS SANTOS CANTANHEDE - DEFENSOR PÚBLICO**
AGRAVADO : **ANTONIO VAGNO MARTINS ARAGAO**
ADVOGADO : **ANTÔNIO DOS REIS LAZARINI E OUTRO(S)**

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Cuida-se de agravo regimental interposto por JOSÉ ANTÔNIO SILVA contra decisão que negou provimento ao agravo regimental sob o entendimento do óbice da Súmula 7/STJ.

O agravante em suas razões alega que, *"ao contrário do afirmado na decisão hostilizada o Recurso Especial interposto não implica no revolvimento de matéria fático-probatória de modo a encontrar óbice na Súmula nº 7 do STJ, uma vez que a questão diz respeito à presunção adotada pelo acórdão recorrido de que a posse do agravante era de má-fé"*, desse modo, *"o que se busca com o presente Recurso Especial é que o STJ, como guardião da Legislação Federal, diga se há ou não violação aos dispositivos dos artigos 1201 e 1219 do Código Civil que tratam da presunção legal de boa-fé do possuidor com justo título, como no caso do agravante, que detém uma cessão de direito que até então presumia-se legítima, de modo a garantir-lhe as indenizações pelas benfeitorias necessárias e úteis realizadas no imóvel, bem como o direito de retenção, nos termos do artigo 1219 do CC"* (e-STJ, fl. 330).

Por fim, requer a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pela Turma Julgadora.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 414.199 - DF (2013/0351707-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **JOSÉ ANTÔNIO SILVA**
ADVOGADO : **PATRÍCIA CABRAL DOS SANTOS CANTANHEDE - DEFENSOR PÚBLICO**
AGRAVADO : **ANTONIO VAGNO MARTINS ARAGAO**
ADVOGADO : **ANTÔNIO DOS REIS LAZARINI E OUTRO(S)**

VOTO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Consoante bem anotado na decisão agravada, verifica-se que o eg. Tribunal de origem, por meio da análise do conteúdo fático-probatório dos autos, concluiu que:

"Tanto o autor como o réu, na pretensão de justificarem a posse que alegam exercer sobre o imóvel em questão, juntaram aos autos contratos de cessão de direitos sobre ele incidentes.

No contrato apresentado pelo autor, datado de 6.9.2004, consta como cedente Elizabete Lopes de Oliveira (fls. 10/12). Já no apresentado pelo réu, firmado em 2.4.2005, figura como cedente Gustavo Fraga Oliveira (fls. 54/56).

Conquanto se trate de área pública, e, portanto, suscetível tão-somente de detenção por particular, há que se considerar que, não se tratando de disputa que envolva o poder público, a posse, enquanto fato jurídico consistente no exercício de faculdades inerentes à propriedade, deve ser tutelada.

A ressalva se faz necessária porque, a rigor, nenhuma das partes apresenta título hábil que justifique o exercício de posse sobre o imóvel em litúgio, caso em que a controvérsia deve ser resolvida em favor de quem apresente aquilo que se convencionou denominar melhor posse, como estado de fato, assim entendida a mais antiga.

No imóvel, o autor construiu muro de alvenaria e colocou portão de metal, fato confirmado pelas testemunhas que arrolou (fls. 104/105), bem assim pelo próprio réu, que inclusive justificou a aquisição do imóvel pelo fato de estar murado (f. 102).

Logo, não há dúvidas de que o autor, ao exteriorizar atos de domínio - e a construção do muro, tanto quanto a colocação de um portão nada mais são do que manifestações de quem se coloca, em relação ao imóvel, na posição de proprietário - exerceu posse anterior.

Nessas circunstâncias, a ocupação do imóvel pelo réu, de forma não consentida, caracteriza esbulho.

Arnaldo Rizzardo, ao conceituar a ação de reintegração de posse, anota que reintegrar equivale a integrar novamente, o que envolve o restabelecimento de alguém na posse de um bem do qual foi



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

injustamente afastado ou retirado.

Com relação aos pressupostos para a procedência do pedido na ação de reintegração de posse, enfatiza o mesmo autor que 'três supostos sobressaem: a) deverá o possuidor esbulhado ter exercido uma posse anterior; b) a ocorrência do esbulho da posse de alguém provoca; c) a perda da posse em razão do esbulho.' (Direito das Coisas, Forense, 1ª ed., p. 95)

Logo, na ação de reintegração de posse, incumbe ao autor provar a sua posse, a turbacão ou o esbulho praticado pelo réu, a data da turbacão ou do esbulho e a continuacão da posse, embora turbada (CPC, art. 927).

O autor provou!

E como consignou a r. sentença, o réu não desconhecia a situacão do imóvel. Confira-se:

(...)

Primeiro: Soa estranho o réu dizer que não sabia o nome da pessoa que lhe vendeu o imóvel, uma vez que juntou aos autos um 'contrato particular de cessão de direitos de posse', onde consta o nome do 'suposto' vendedor.

Disse ainda, que morava com a sua mãe numa casa na quadra de cima do lote e que o vendedor 'apareceu' e ofereceu o lote.

Esse trecho de seu depoimento revela que o réu não desconhecia a situacão do imóvel e, portanto, que ele não estava habitado.

Com certeza, por morar perto do imóvel, também sabia que a despeito de estar protegido com muros e portão, o seu possuidor pouco o freqüentava.

O fato do 'suposto titular' aparecer e oferecer o imóvel deixa claro que inexistia qualquer placa de 'vende-se', o que também é estranho. Além disso, se não conhecia o vendedor, como que ele simplesmente 'apareceu' e ofereceu o lote para alguém que morava na quadra de cima onde situa o imóvel?

Ainda, tem-se que afirmou que pagou R\$ 6.500,00 pelo lote de forma parcelada e que acredita ter dado R\$ 2.000,00 de entrada e o restante pago em parcelas de R\$ 500,00, não lembrando quando terminou de pagar. Sustentou que não pegou recibos.

Pois bem. O valor informado e a forma de pagamento não condizem com o constante do 'contrato de cessão de direitos' que apresentou para justificar o negócio (fls. 54/56).

Neste documento consta que o valor do imóvel foi de R\$ 6.000,00 e que o pagamento foi feito no ato e em moeda corrente. O vendedor, naquele ato, ainda, deu plena quitacão do valor recebido.

Ora, como alguém daria quitacão se não recebeu a totalidade do preço combinado? E ainda, o simples fato do vendedor ter 'sumido' depois de ter recebido apenas o valor da entrada causa estranheza e é motivo para maior desconfiança sobre a regularidade do negócio.

Além disso, quem compraria um lote de um desconhecido e não pegaria qualquer recibo, ainda mais se o pagamento foi feito de forma parcelada, conforme afirma? Se o fez dessa forma despreocupada é porque sabia ou pelo menos desconfiava que o terreno pertencia a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

outra pessoa, que não o vendedor, como de fato pertencia.

Tanto sabia desse fato que aceitou a proposta do autor para desocupar o local em troca de R\$ 1.000,00.

No caso, a ocorrência de esbulho por parte do réu é evidente.

Isto porque, frente ao que foi demonstrado pelo autor, o réu deveria comprovar que este terceiro, de quem afirma ter comprado a área, é quem estava na posse do imóvel quando o adquiriu, única possibilidade de tornar legítima a sua posse. No entanto, assim não procedeu, pois nenhuma das testemunhas ouvidas em Juízo conhecia o anterior possuidor do imóvel, tampouco a pessoa de Gustavo Fraga Oliveira.

Destarte, inexistindo prova de regularidade de sua posse, tem-se a considerar que, de fato, o réu invadiu terreno alheio.' (fls. 180 verso/181 verso)

Nestas circunstâncias, ciente o réu da existência de vício à aquisição do imóvel, outra solução não há senão considerá-lo possuidor de má-fé, caso em que o direito à indenização por benfeitorias alcança apenas as necessárias (CC, art. 1.220), cuja existência, entretanto, não se comprovou.

Mais uma vez, oportuno transcrever trecho da r. sentença que bem dirimiu a questão:

'No caso dos autos, toda a narrativa fática acima demonstra que o réu sabia que o imóvel pertencia a outra pessoa que não aquela que lhe vendeu o imóvel. O fato de não ter justo título (cessão de direito não pode ser considerado para esse fim,) não ter placa de vende-se no imóvel; não ter qualquer anúncio no jornal; não pegar recibo dos valores pagos; desconhecer dados do vendedor que simplesmente por lá apareceu e ofereceu o imóvel; construir a noite; concordar em desocupar o imóvel em acordo realizado com o autor, comprova que o réu não ignorava o vício ou o obstáculo que o impedia de adquirir o imóvel.' (f. 182 verso).

Enfim, a posse exercida pelo autor foi esbulhada pelo réu, que, de má-fé, não tem direito a indenização pelas benfeitorias que construiu." (e-STJ, fls. 256/262, grifou-se)

Nesse contexto, a modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido, como ora perseguida, demandaria o reexame do material fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ, que dispõe: *"A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."*

Diante do exposto, nega-se provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2013/0351707-1

AgRg no
AREsp 414.199 / DF

Números Origem: 00058005320088070003 20080310210985 20080310210985AGS 58005320088070003
647423

EM MESA

JULGADO: 17/12/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOSÉ ANTÔNIO SILVA
ADVOGADO : PATRÍCIA CABRAL DOS SANTOS CANTANHEDE - DEFENSOR PÚBLICO
AGRAVADO : ANTONIO VAGNO MARTINS ARAGAO
ADVOGADO : ANTÔNIO DOS REIS LAZARINI E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Posse

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : JOSÉ ANTÔNIO SILVA
ADVOGADO : PATRÍCIA CABRAL DOS SANTOS CANTANHEDE - DEFENSOR PÚBLICO
AGRAVADO : ANTONIO VAGNO MARTINS ARAGAO
ADVOGADO : ANTÔNIO DOS REIS LAZARINI E OUTRO(S)

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, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.