



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 515.120 - RJ (2014/0111451-8)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : RAUL ANDRÉ FERREIRA ROCHA
ADVOGADOS : FÁBIO HENRIQUE ANDRADE DOS SANTOS E OUTRO(S)
LUIS FELIPE MALAQUIAS DOS SANTOS CAMPANA E OUTRO(S)
NICANOR SOUZA
AGRAVADO : CARLOS AUGUSTO SOARES ALVIM CORREA
AGRAVADO : LEILA CARNEIRO RAMOS SOARES ALVIM CORREA
ADVOGADO : TADEU DE SALES PESSOA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. LEGITIMIDADE DE POSSUIDOR DE TÍTULO SEM REGISTRO PARA A DEFESA DA POSSE DE IMÓVEL. SÚMULA 84/STJ. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. SÚMULA 284/STF. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em violação do art. 535 do Código de Processo Civil pois o Tribunal de origem dirimiu as questões pertinentes ao litígio, afigurando-se dispensável que venha examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes.

2. De acordo com a jurisprudência do STJ, o promitente comprador de imóvel tem legitimidade para manejar embargos de terceiro e proteger a posse indireta deste bem contra a penhora, ainda que a promessa de compra e venda tenha sido celebrada por instrumento particular desprovido de registro no cartório imobiliário. Precedentes.

3. A ausência de correta especificação, clara e objetiva, sobre a alegada violação dos dispositivos tidos por violados, bem como a falta de arrazoadado jurídico impugnativo congruente com os fundamentos do acórdão que embasam o especial, caracterizam argumentação deficiente a impossibilitar a compreensão exata da controvérsia, atraindo a incidência da Súmula 284/STF.

4. O especial é recurso de fundamentação vinculada, não lhe sendo aplicável a exegese do brocardo *iura novit curia* e, portanto, ao relator, por esforço hermenêutico, não cabe extrair da argumentação qual dispositivo teria sido supostamente contrariado a fim de suprir deficiência da fundamentação recursal, cuja responsabilidade é inteiramente do recorrente.

5. Agravo regimental não provido, com aplicação de multa.

ACÓRDÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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, negar provimento ao agravo regimental, com aplicação de multa, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 06 de novembro de 2014 (data do julgamento).

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 515.120 - RJ (2014/0111451-8)

AGRAVANTE : RAUL ANDRÉ FERREIRA ROCHA
ADVOGADOS : FÁBIO HENRIQUE ANDRADE DOS SANTOS E OUTRO(S)
LUIS FELIPE MALAQUIAS DOS SANTOS CAMPANA E OUTRO(S)
NICANOR SOUZA
AGRAVADO : CARLOS AUGUSTO SOARES ALVIM CORREA
AGRAVADO : LEILA CARNEIRO RAMOS SOARES ALVIM CORREA
ADVOGADO : TADEU DE SALES PESSOA

RELATÓRIO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Cuida-se de agravo regimental interposto contra decisão de minha lavra, que negou provimento ao agravo, tendo em vista a inexistência de violação do art. 535 do CPC; a consonância do acórdão recorrido com o entendimento preconizado por esta Corte (Súmula 83/STJ); bem como a deficiência na fundamentação recursal (Súmula 284/STF).

Nas razões do presente agravo regimental, a parte ora agravante sustenta, em síntese, que houve omissão no acórdão proferido pelo Tribunal de origem a respeito da legitimidade do recorrido para manejar embargos de terceiro, tendo em vista que a promessa de compra e venda foi feita por instrumento particular desprovido de registro.

Outrossim, assevera que o acórdão não está em sintonia com a jurisprudência do STJ, na medida em que, *"... os embargos de terceiros foram propostos com base no "INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA", celebrado com a CONSTRUTORA BULHÕES CARVALHO DA FONSECA S/A (atualmente Massa Falida), que não foi levado a registro perante o competente Ofício de Registro de Imóveis (RGI), pelo que não gerou efeitos erga omnes, mas, tão somente, entre as partes contratantes. Nesse sentido o Agravante demonstrou, às fls. 422/423, que, em se tratando de instrumento particular, incide a imposição legal do registro para que o contrato de compra venda se torne oponível a terceiros, tendo citado e transcrito os dispositivos legais que confirmam essa obrigação (artigos 108, 1.417 e 1.245, §1º, do Código Civil vigente ("CC 2002")." (fl. 497).*

Afirma, que todos os dispositivos de lei federal que regem a matéria trazida no especial foram devidamente apontados e esclarecida a infração à norma.

Por fim, insiste na existência de dissídio jurisprudencial sobre a matéria ventilada.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 515.120 - RJ (2014/0111451-8)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : RAUL ANDRÉ FERREIRA ROCHA
ADVOGADOS : FÁBIO HENRIQUE ANDRADE DOS SANTOS E OUTRO(S)
LUIS FELIPE MALAQUIAS DOS SANTOS CAMPANA E OUTRO(S)
NICANOR SOUZA
AGRAVADO : CARLOS AUGUSTO SOARES ALVIM CORREA
AGRAVADO : LEILA CARNEIRO RAMOS SOARES ALVIM CORREA
ADVOGADO : TADEU DE SALES PESSOA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. LEGITIMIDADE DE POSSUIDOR DE TÍTULO SEM REGISTRO PARA A DEFESA DA POSSE DE IMÓVEL. SÚMULA 84/STJ. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. SÚMULA 284/STF. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em violação do art. 535 do Código de Processo Civil pois o Tribunal de origem dirimiu as questões pertinentes ao litígio, afigurando-se dispensável que venha examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes.

2. De acordo com a jurisprudência do STJ, o promitente comprador de imóvel tem legitimidade para manejar embargos de terceiro e proteger a posse indireta deste bem contra a penhora, ainda que a promessa de compra e venda tenha sido celebrada por instrumento particular desprovido de registro no cartório imobiliário. Precedentes.

3. A ausência de correta especificação, clara e objetiva, sobre a alegada violação dos dispositivos tidos por violados, bem como a falta de arrazoadado jurídico impugnativo congruente com os fundamentos do acórdão que embasam o especial, caracterizam argumentação deficiente a impossibilitar a compreensão exata da controvérsia, atraindo a incidência da Súmula 284/STF.

4. O especial é recurso de fundamentação vinculada, não lhe sendo aplicável a exegese do brocardo *iura novit curia* e, portanto, ao relator, por esforço hermenêutico, não cabe extrair da argumentação qual dispositivo teria sido supostamente contrariado a fim de suprir deficiência da fundamentação recursal, cuja responsabilidade é inteiramente do recorrente.

5. Agravo regimental não provido, com aplicação de multa.

VOTO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. A irresignação não merece prosperar.

Com efeito, não há violação do art. 535 do CPC, pois o acórdão proferido na origem não possui vício a ser sanado por meio de embargos de declaração, uma vez que o Tribunal *a quo* se manifestou acerca de todas as questões relevantes para a solução da controvérsia - tal como lhe fora posta e submetida -, apresentando todos os fundamentos jurídicos pertinentes, à formação do juízo cognitivo proferido na espécie.

A Corte local apreciou a lide, discutindo e dirimindo as questões fáticas e jurídicas que lhe foram submetidas. O teor do acórdão recorrido resulta de exercício lógico, restando mantida a pertinência entre os fundamentos e a conclusão.

O princípio do “livre convencimento do juiz” confere ao magistrado o poder-dever de analisar os fatos e fundamentos que entende necessários ao equacionamento da questão, não estando adstrito às teses jurídicas apresentadas pelas partes (AgRg no Ag 685.087/RS, Rel. Min. Jorge Scartezini, julgado em 25.10.2005).

Na verdade, os embargos opostos, pretendiam rediscutir questões já ponderadas na decisão.

3. Ademais, como dito na decisão recorrida, o acórdão recorrido está em consonância com o entendimento preconizado por esta Corte, ao consignar a legitimidade do promitente comprador de imóvel para proteger a posse (indireta) deste bem contra a penhora, ainda que a promessa de compra e venda tenha sido celebrada por instrumento particular desprovido de registro no cartório imobiliário.

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. JUSTO TÍTULO. SÚMULA N. 84-STJ. POSSE. SOMA. PERÍODO NECESSÁRIO À PRESCRIÇÃO AQUISITIVA ATINGIDO.

I. Ainda que não passível de registro, a jurisprudência do STJ reconhece como justo título hábil a demonstrar a posse o instrumento particular de compromisso de compra e venda. Aplicação da orientação preconizada na Súmula n. 84.

II. Se somadas as posses da vendedora com a dos adquirentes e atuais possuidores é atingido lapso superior ao necessário à prescrição aquisitiva do imóvel, improcede a ação reivindicatória do proprietário ajuizada tardiamente.

III. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 171.204/GO, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 26/06/2003, DJ 01/03/2004, p. 186) - grifo nosso.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO REGIMENTAL. FRAUDE À EXECUÇÃO. INOCORRÊNCIA. DOAÇÃO ANTERIOR AO AJUIZAMENTO DAS EXECUÇÕES. AUSÊNCIA DE REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. SÚMULA 84 DO STJ.

I.- Sendo incontroverso nos autos que a doação dos imóveis do casal às filhas menores se deu por meio de instrumentos particulares, submetidos ao Ofício de Notas para o reconhecimento, em data anterior ao ajuizamento das execuções, não há que se falar em fraude à execução.

II.- Segundo o entendimento pacífico desta Corte, a ausência de registro da escritura no cartório de imóveis não impede o acolhimento da pretensão das recorrentes - por aplicação da Súmula 84/STJ, por analogia -, preservando-se, assim, o bem, daquele estranho à lide, que seja objeto de constrição judicial indevida, ainda que exista relação de parentesco do proprietário ou possuidor com o executado. Precedentes.

Agravo Regimental improvido.

(AgRg no REsp 921.768/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/02/2011, DJe 28/02/2011)

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 à execução. Súmula n. 84 do STJ.

2. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 172.704/DF, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/11/2013, DJe 27/11/2013)

4. De outro lado, o recorrente, na via especial, limita-se a arguir violação à lei federal no tocante à impossibilidade de desconstituição da penhora lavrada nos autos, sem indicar quais os artigos e qual norma teriam sido malferidos.

Sendo assim, a decisão agravada, de forma escorreita, negou provimento ao agravo, pela verificação de deficiência na fundamentação do apelo nobre.

Ocorre que o especial é recurso de fundamentação vinculada, não lhe sendo aplicável a exegese do brocardo *iura novit curia*; e, portanto, ao relator, por esforço hermenêutico, não cabe identificar qual dispositivo teria sido supostamente contrariado a fim de suprir deficiência da argumentação recursal, cuja responsabilidade é inteiramente do peticionante.

Como é cediço, a lei estabelece pressupostos ou requisitos para a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

admissibilidade do recurso e, portanto, cabe à parte formulá-lo em estrito cumprimento à lei. Quando deficiente, impede seu conhecimento, atraindo o óbice da Súmula 284/STF.

Em consonância com esse entendimento, destaco o seguinte precedente:

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PETIÇÃO ININTELIGÍVEL. INÉPCIA. SÚMULA 284 DO STF.

- É inepta a petição do recurso especial que não tem sentido textual lógico, isto é, que se limita a tecer ilações confusas, sem desenvolvimento lógico, sem concatenação de idéias, clareza ou coerência da exposição, sem desenvolver argumentação minimamente inteligível, porquanto dessa forma fica inviabilizada a compreensão da controvérsia, nos termos da Súmula 284/STF.

Recurso especial não conhecido." (REsp 650.070/RS, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, Rel. p/ Acórdão Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJ 17/09/2007)

Outrossim, é uníssona a jurisprudência desta Corte a propósito da incidência, por analogia, da Súmula 284/STF no recurso especial:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. MANDADO DE SEGURANÇA. CRÉDITO-PRÊMIO DO IPI. FALTA DE PROVA PRÉ-CONSTITUÍDA. SÚMULA 7/STJ. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL NÃO ATACADO. SÚMULA 126/STJ. RAZÕES RECURSAIS QUE NÃO APONTAM ESPECIFICAMENTE O DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. SÚMULA 284/STF.

1. *Omissis.*

2. *Omissis.*

3. Primeiramente, cumpre notar que o Recurso Especial não apresenta de forma clara e objetiva qual dispositivo legal teria sido violado (fls. 182-194), o que torna aplicável, por analogia, a Súmula 284/STF.

4. *Omissis.*

5. *Omissis.*

6. Agravo Regimental não provido.

(AgRg no REsp 1312995/RS, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe 01/08/2012)

5. O recurso mostra-se manifestamente inadmissível, a ensejar a aplicação da multa prevista no artigo 557, § 2º, do CPC.

6. Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental e aplico, à parte ora agravante, multa de 1% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0111451-8 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 515.120 / RJ**

Números Origem: 00709103520098190001 20010011269298 201424553507 709103520098190001

EM MESA

JULGADO: 06/11/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RAUL ANDRÉ FERREIRA ROCHA
ADVOGADOS : NICANOR SOUZA
FÁBIO HENRIQUE ANDRADE DOS SANTOS E OUTRO(S)
LUIS FELIPE MALAQUIAS DOS SANTOS CAMPANA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CARLOS AUGUSTO SOARES ALVIM CORREA
AGRAVADO : LEILA CARNEIRO RAMOS SOARES ALVIM CORREA
ADVOGADO : TADEU DE SALES PESSOA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : RAUL ANDRÉ FERREIRA ROCHA
ADVOGADOS : NICANOR SOUZA
FÁBIO HENRIQUE ANDRADE DOS SANTOS E OUTRO(S)
LUIS FELIPE MALAQUIAS DOS SANTOS CAMPANA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CARLOS AUGUSTO SOARES ALVIM CORREA
AGRAVADO : LEILA CARNEIRO RAMOS SOARES ALVIM CORREA
ADVOGADO : TADEU DE SALES PESSOA

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, com aplicação de multa, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.