



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 399.163 - RJ (2013/0321072-2)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : CONDOMÍNIO DO EDÍFICIO VISCONDE DE TAUNAY E OUTRO  
**ADVOGADOS** : PAULO SÉRGIO DE ARAÚJO E SILVA FABIÃO E OUTRO(S)  
PEDRO HENRIQUE PITTELIA DE SOUZA LEITE  
**AGRAVADO** : JOSÉ WALTER PAGANI  
**ADVOGADO** : MIGUEL PACHÁ E OUTRO(S)

### **EMENTA**

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ALEGAÇÃO DE OFENSA AOS ARTIGOS 165, 458, II, E 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ACÓRDÃO QUE ENTENDEU AUSENTE A COMPROVAÇÃO DA POSSE ALEGADA PELOS AUTORES, A PARTIR DOS ELEMENTOS FÁTICOS CONSTANTES DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL QUE NÃO IMPUGNOU DE FORMA OBJETIVA TODOS OS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF.

1. Não se verifica a alegada ofensa aos artigos 165, 458, II, e 535 do CPC, pois o Tribunal de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, inexistindo omissão no aresto recorrido, porquanto, malgrado não ter acolhido os argumentos suscitados pelo recorrente, manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide.
2. As conclusões do acórdão impugnado acerca da ausência de comprovação pelos agravantes da posse sobre o imóvel litigioso, assim como de comprovação da posse pelo agravado, encontram-se coligidas a partir dos elementos fáticos constantes dos autos, e a sua revisão, em sede de recurso especial, encontra impedimento na Súmula 7/STJ.
3. A ausência de impugnação específica dos fundamentos do acórdão recorrido ou a sua impugnação deficiente atrai a aplicação das Súmulas 283 e 284 do STF.
4. Agravo regimental não provido.

### **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, 11 de fevereiro de 2014(Data do Julgamento)

**MINISTRO RAUL ARAÚJO**

Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 399.163 - RJ (2013/0321072-2)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : **CONDOMÍNIO DO EDÍFICIO VISCONDE DE TAUNAY E OUTRO**  
**ADVOGADOS** : **PAULO SÉRGIO DE ARAÚJO E SILVA FABIÃO E OUTRO(S)**  
PEDRO HENRIQUE PITTELIA DE SOUZA LEITE  
**AGRAVADO** : **JOSÉ WALTER PAGANI**  
**ADVOGADO** : **MIGUEL PACHÁ E OUTRO(S)**

### RELATÓRIO

#### O SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Cuida-se de agravo regimental contra decisão que negou provimento a agravo interposto para emprestar trânsito a recurso especial barrado na origem.

Postula-se a reforma da decisão nos termos dos fundamentos assim deduzidos: a) ocorreu manifesta ofensa aos artigos 165, 458, II, e 535 do CPC; b) inaplicabilidade da Súmula 7/STJ, pois o exame de violação aos preceitos ditos violados não implica reexame de prova; c) *"para que seja possível reconhecer que o contrato acostado às fls. 156/157 se trata de um 'Contrato de PROMESSA de Compra e Venda', e não de um 'Contrato de Compra e Venda' - conforme inventou o Tribunal a quo - basta a mais breve leitura do TÍTULO do instrumento contratual"*; d) *"para que se possa reconhecer que a propriedade sobre o imóvel em litígio não foi adquirida pelo Agravado no ano de 1988 - conforme inventou, mais uma vez, o Tribunal de origem -, basta uma brevíssima consulta às certidões de ônus reais"*; e) todos os fundamentos do acórdão foram impugnados no recurso especial, não se aplicando as Súmulas 283 e 284 do STF.

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 399.163 - RJ (2013/0321072-2)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : **CONDOMÍNIO DO EDÍFICIO VISCONDE DE TAUNAY E OUTRO**  
**ADVOGADOS** : **PAULO SÉRGIO DE ARAÚJO E SILVA FABIÃO E OUTRO(S)**  
PEDRO HENRIQUE PITTELIA DE SOUZA LEITE  
**AGRAVADO** : **JOSÉ WALTER PAGANI**  
**ADVOGADO** : **MIGUEL PACHÁ E OUTRO(S)**

### VOTO

#### **O SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):**

A fundamentação desenvolvida na petição regimental não consegue infirmar a decisão agravada.

Com efeito, ficou ali assentado que não se verifica a alegada ofensa aos artigos 165, 458, II, e 535 do CPC, pois o Tribunal de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, inexistindo omissão no aresto recorrido, porquanto, malgrado não ter acolhido os argumentos suscitados pelo recorrente, manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide.

Verifica-se, ainda, que a pretensão reintegratória dos agravantes foi afastada nos termos assim consignados:

*Com efeito, fundamentaram os apelantes sua pretensão na ocorrência de esbulho possessório do imóvel de sua propriedade, o qual teria sido invadido, abruptamente, pelo apelado.*

*Como de sabença geral, a posse pressupõe uma relação de fato com a coisa possuída, o que não foi comprovado nos autos. Muito ao contrário, ficou evidenciado que os autores, aqui apelantes, nunca exerceram a posse de fato sobre o bem em litígio, restando provado que o réu, ora apelado, possui efetivamente o imóvel, antes pertencente ao Município de Petrópolis.*

*No caso dos autos, o Decreto nº. 120/75, exarado pelo Município de Petrópolis, desapropriou o imóvel objeto da lide, para fins de se construir uma via subsidiária à principal avenida daquele Município.*

*Decorridos mais de 10 (dez) anos, sem que fosse levada a efeito a construção pela Administração, foi ajuizada pelos antigos proprietários Ação de Retrocessão em face do Município de Petrópolis, a qual, julgada procedente, determinou a anulação do ato expropriatório, como se verifica da averbação junto ao Registro de*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*Imóveis (fls. 159).*

*Após, o referido imóvel foi adquirido pelo réu, por meio do Contrato Particular de Compra e Venda, consoante averbação constante da certidão de fls. 160.*

*Posto isso, certo é que durante o período em que o imóvel gozava do status de bem público, é que os condomínios autores foram edificadas, sendo certo, ainda, que a partir de 1988, passou o bem objeto da ação a ser de propriedade do ora apelado.*

*Nesse ínterim, o que se conclui é que os autores se utilizavam do espaço por mera permissão e tolerância do proprietário, o que, como cediço, e nos exatos termos do artigo 1.208, do Código Civil, não induzem a posse.*

*Ademais, se efetuaram melhorias no terreno, o fizeram em seu próprio proveito, uma vez que este se localiza entre os dois condomínios autores, sem que isso resultasse, repita-se, no exercício da posse sobre o imóvel.*

*(...)*

*Na hipótese em comento, a evidente falta do exercício da posse pelos autores, aliada à efetiva demonstração de ser o réu o proprietário do bem, denota a ausência de preenchimento da condição essencial ao manejo da Ação Possessória, consoante dispõe o art. 927, incisos I, II e III, do Código de Processo Civil, não podendo prosperar seu inconformismo, merecendo ser mantida a sentença que julgou improcedente o pedido inicial, posto que proferida após minuciosa e criteriosa apreciação das provas produzidas pelas partes. (fls. 1.075-1.078)*

Em resumo, o aresto combatido entendeu que: **a)** os agravantes não comprovaram a relação de posse, mas, ao contrário, ficou constatado que nunca exerceram a posse de fato sobre o bem em litúgio; **b)** o agravado provou deter a posse do imóvel antes pertencente ao Município de Petrópolis, em face de expropriação que depois foi tornada sem efeito, conforme averbação do RGI; **c)** o imóvel foi adquirido pelo agravado mediante Contrato de Compra e Venda, *consoante averbação constante da certidão de fls. 160*; **d)** durante o período em que o imóvel gozava do *status* de bem público é que os condomínios autores foram edificadas, sendo certo que o imóvel passou a ser de propriedade do autor em 1988; **e)** a utilização do espaço pelos agravantes nesse período de tempo apenas aconteceu por permissão e tolerância do agravado, o que não induz a posse, nos termos do artigo 1.208 do Código Civil; **f)** a evidente falta do exercício da posse pelos autores, aliada à efetiva demonstração de ser o réu o proprietário do bem, denota a ausência de preenchimento da condição essencial ao manejo da Ação Possessória.

Nesse passo, não procede a afirmação de que não constitui reexame de prova a reversão do entendimento acima exarado, especialmente se se levarem em consideração os termos



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

apresentados no recurso especial e, agora, no agravo regimental, no sentido de que:

- *"para que seja possível reconhecer que o contrato acostado às fls. 156/157 se trata de um "Contrato de PROMESSA de Compra e Venda", e não de um "Contrato de Compra e Venda" - conforme inventou o Tribunal a quo - basta a mais breve leitura do TÍTULO do instrumento contratual";*

- *"para que se possa reconhecer que a propriedade sobre o imóvel em litígio não foi adquirida pelo Agravado no ano de 1988 - conforme inventou, mais uma vez, o Tribunal de origem -, basta uma brevíssima consulta às certidões de ônus reais".*

A aplicação da Súmula 7/STJ, no caso, é de rigor.

De igual forma, não merece reparos a aplicação das Súmulas 283 e 284 do STF, uma vez que não foi refutado objetivamente o fundamento do acórdão segundo o qual ficou *"evidente a falta e exercício da posse"* pelos autores, ora agravantes, como condição essencial à propositura da ação possessória, caracterizando a deficiência da argumentação recursal a atrair a aplicação das Súmulas 283 e 284 do STF.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2013/0321072-2      **PROCESSO ELETRÔNICO**      **AgRg no AREsp 399.163 / RJ**

Números Origem: 00127384520078190042 127384520078190042 201324556743

EM MESA

JULGADO: 11/02/2014

#### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

#### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO DO EDÍFICIO VISCONDE DE TAUNAY E OUTRO  
ADVOGADOS : PAULO SÉRGIO DE ARAÚJO E SILVA FABIÃO E OUTRO(S)  
PEDRO HENRIQUE PITTELIA DE SOUZA LEITE  
AGRAVADO : JOSÉ WALTER PAGANI  
ADVOGADO : MIGUEL PACHÁ E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Posse

#### **AGRAVO REGIMENTAL**

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO DO EDÍFICIO VISCONDE DE TAUNAY E OUTRO  
ADVOGADOS : PAULO SÉRGIO DE ARAÚJO E SILVA FABIÃO E OUTRO(S)  
PEDRO HENRIQUE PITTELIA DE SOUZA LEITE  
AGRAVADO : JOSÉ WALTER PAGANI  
ADVOGADO : MIGUEL PACHÁ 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.