



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.581.338 - TO (2016/0027187-9)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : JOSE ALMIR RIBEIRO MORAIS
ADVOGADOS : CARLOS ANTÔNIO DO NASCIMENTO
JÉSSICA GOMES MARTINS
AGRAVADO : MUNICIPIO DE PALMAS - TOCANTINS
PROCURADOR : JOSÉ FRANCISCO DE SOUZA PARENTE E OUTRO(S)
INTERES. : W RAMOS ENGENHARIA LTDA

EMENTA

TRIBUTÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMÓVEL. CONSTRIÇÃO JUDICIAL. COMPRA E VENDA. REGISTRO. SÚMULA 84/STJ. POSSE. COMPROVAÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ.

1. Nos termos da jurisprudência 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. Contudo, é indispensável a comprovação do exercício da posse por outros meios, mesmo que dispensável o registro da promessa de compra e venda. Precedentes.

2. Hipótese em que o Tribunal de origem, com base no substrato fático-probatório dos autos, concluiu não estar comprovada a posse do agravante sobre o imóvel penhorado. Dessa forma, desconstituir tal premissa requer, necessariamente, o reexame de fatos e provas, o que é vedado ao STJ por esbarrar no óbice da Súmula 7/STJ.

Agravo regimental improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA Turma do Superior Tribunal de Justiça "A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)." Os Srs. Ministros Herman Benjamin, Mauro Campbell Marques, Assusete Magalhães (Presidente) e Diva Malerbi (Desembargadora convocada do TRF da 3a. Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 10 de março de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO HUMBERTO MARTINS



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.581.338 - TO (2016/0027187-9)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : JOSE ALMIR RIBEIRO MORAIS
ADVOGADOS : CARLOS ANTÔNIO DO NASCIMENTO
JÉSSICA GOMES MARTINS
AGRAVADO : MUNICIPIO DE PALMAS - TOCANTINS
PROCURADOR : JOSÉ FRANCISCO DE SOUZA PARENTE E OUTRO(S)
INTERES. : W RAMOS ENGENHARIA LTDA

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator):

Cuida-se de agravo regimental interposto por JOSÉ ALMIR RIBEIRO MORAIS contra decisão monocrática de minha relatoria que apreciou recurso especial interposto com o objetivo de reformar acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins assim ementado (fl. 22, e-STJ):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE TERCEIRO. CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO. POSSE NÃO COMPROVADA. INOBSERVÂNCIA DA REGRA DO ÔNUS PROBANTE ESTABELECIDO NO ART. 333, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. MANUTENÇÃO DA PENHORA.

DESPROVIMENTO DO RECURSO.

1 - Os Embargos de Terceiro visam à proteção tanto da propriedade quanto da posse, conforme dispõe o art. 1.046, do Caderno Instrumental Civil. Além disso, é pacífico no Egrégio Superior Tribunal de Justiça, o entendimento de que o promitente comprador de imóvel tem legitimidade para opor os referidos embargos com fundamento na posse, ainda que o contrato não tenha sido registrado – Súmula 84.

2 - Para a procedência do pedido de embargos de terceiro não basta a apresentação do documento de compra e venda do imóvel penhorado, mesmo realizado em data anterior ao ajuizamento da execução, sendo necessário que o suposto comprador demonstre o exercício efetivo da posse sobre o bem.

3 - Afirmada a posse e propriedade do bem imóvel constrictato, o ônus probante incumbe a quem alega, haja vista tratar-se de fato constitutivo de direito, conforme regra estabelecida no art. 333, inciso I, do Diploma Processual Civil.

4 - Não merece qualquer reparo sentença proferida de forma escorreita, que aprecia com acuidade, propriedade e extensa



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fundamentação a questão meritória, motivo pelo qual deve ser ratificada in totum – motivação per relationem (Precedente: STJ - EDcl no AgRg no Ag 1218725/RS, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA – DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS –, SEXTA TURMA, julgado em 15/05/2012, DJe 13/06/2012) –, em prestígio aos Princípios da Celeridade Processual, Economia e Segurança Jurídica, à luz do artigo 5º, LXXVIII da Constituição Federal.

5 – Recurso improvido.

A decisão agravada não conheceu do recurso especial do agravante nos termos da seguinte ementa (fl. 83, e-STJ):

TRIBUTÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMÓVEL. CONSTRIÇÃO JUDICIAL. COMPRA E VENDA. REGISTRO. SÚMULA 84/STJ. POSSE. COMPROVAÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO."

Aduz o agravante que (fl. 91, e-STJ):

o presente Recurso Especial não esbarra no óbice da Súmula 7/STJ, porquanto, não se trata de reexame acerca dos fatos, mas sim, de valoração dos critérios jurídicos concernentes à utilização da prova.

3.2. Neste ponto é importante destacar que o reconhecimento da má valoração da prova é totalmente distinto do reexame em grau extraordinário.

3.3. A pretensão deduzida no Recurso Especial importa a correta valoração das provas, e não ao o reexame dos fatos. E mais. No caso em tela, não ocorreu apenas má valoração da prova, mas também a não valoração dos aspectos que cercam a demanda.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

Dispensada a oitiva da agravada.

É, no essencial, o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.581.338 - TO (2016/0027187-9)

EMENTA

TRIBUTÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMÓVEL. CONSTRIÇÃO JUDICIAL. COMPRA E VENDA. REGISTRO. SÚMULA 84/STJ. POSSE. COMPROVAÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ.

1. Nos termos da jurisprudência 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. Contudo, é indispensável a comprovação do exercício da posse por outros meios, mesmo que dispensável o registro da promessa de compra e venda. Precedentes.

2. Hipótese em que o Tribunal de origem, com base no substrato fático-probatório dos autos, concluiu não estar comprovada a posse do agravante sobre o imóvel penhorado. Dessa forma, desconstituir tal premissa requer, necessariamente, o reexame de fatos e provas, o que é vedado ao STJ por esbarrar no óbice da Súmula 7/STJ.

Agravo regimental improvido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator):

Não merecem prosperar as alegações do agravante.

Conforme demonstrado na decisão agravada, 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). Todavia, é indispensável a comprovação do exercício da posse por outros meios, mesmo que dispensável o registro da promessa de compra e venda.

No caso dos autos, o Tribunal de origem, com base no substrato fático-probatório dos autos, concluiu não estar comprovada a posse do recorrente sobre o imóvel penhorado, *in verbis* (fls. 23/25, e-STJ):

Inicialmente, cumpre ressaltar que, o pedido de embargos de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

terceiro visa proteger tanto a propriedade quanto a posse, fundamentando-se, quer no direito real, quer no direito pessoal, a teor do art. 1.046, do Caderno Instrumental Civil, e, se atem ao exame da legitimidade ou não do ato constitutivo levado a efeito sobre o bem em disputa.

Não obstante isso é pacífico no Egrégio Superior Tribunal de Justiça, o entendimento de que o promitente comprador de imóvel tem legitimidade para opor embargos de terceiro com fundamento na posse, ainda que o contrato não tenha sido registrado, in litteris:

“Súmula 84. 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 de registro.” (Destaquei).

No entanto, sobreleva ressaltar que, para a procedência do referido pleito (embargos de terceiro) não basta a apresentação do documento de compra e venda do imóvel penhorado, mesmo realizado em data anterior ao ajuizamento da execução, sendo necessário que o suposto comprador demonstre o exercício efetivo da posse sobre o bem.

In casu, infere-se dos elementos fáticos/probatórios colhidos dos autos que, além do contrato particular de compra e venda do imóvel não ter sido registrado no Cartório de Registro de Imóveis - e por isso não há que se falar em transferência da propriedade -, também não restou comprovada a posse do embargante/agravante sobre o bem, objeto de penhora, como bem anotou o d. Magistrado a quo.

(...)

Assim, frente o princípio do ônus da prova (art. 333, inc. I, do Diploma Processual Civil), cabia ao embargante, ora agravante, fazer prova segura e eficaz a fim de demonstrar a propriedade e posse sobre os bens em questão, e, como não o fez, impõe-se negar provimento ao recurso.

Logo, mantenho a incidência da Súmula 7/STJ, pois desconstituir as premissa lançadas no acórdão regional requer, necessariamente, o reexame de fatos e provas, o que é vedado ao Superior Tribunal de Justiça, em recurso especial.

Nesse sentido, as ementas dos seguintes julgados:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA. POSSE NÃO COMPROVADA. SÚMULA 7/STJ.

1. O Tribunal local manteve a constrição judicial sobre o imóvel objeto da controvérsia porque o ora recorrente não corroborou o valor probante do documento apresentado, em sede de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

embargos de terceiros, ao não trazer aos autos elementos que demonstrassem a sua efetiva posse sobre o imóvel, seja direta seja indireta.

2. O agravante, a pretexto de valoração da prova, busca o objetivo único de reapreciação do julgado, com base no documento de compra e venda; contudo, não infirma o fato noticiado pelas instâncias ordinárias de que não há nos autos comprovação de sua posse sobre o imóvel objeto da controvérsia, nem direta nem indireta, fundamento o qual por si só é suficiente para a manutenção da decisão recorrida. Precedentes.

3. À pretensão recursal, incide o óbice da Súmula 7/STJ.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 240.293/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/02/2013, DJe 14/02/2013.)

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMÓVEL. CONSTRIÇÃO JUDICIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535, I, DO CPC NÃO DEMONSTRADA. ART. 215 DO CÓDIGO CIVIL. POSSE INDIRETA. DEMONSTRAÇÃO. SÚMULA 07/STJ.

1. Não se verifica a violação dos art. 535, I, do Código de Processo Civil, quando não há obscuridade, omissão ou ausência de fundamentação no aresto atacado. No caso, a insurgência tão somente revela o inconformismo em relação ao resultado do julgamento, motivo esse que não se enquadra nos requisitos previstos no art. 535 da lei adjetiva.

2. O acórdão recorrido concluiu que, apesar da existência de escritura pública de doação sem registro público (que torna admissíveis os embargos de terceiros, consoante a jurisprudência do STJ), as circunstâncias fáticas indicaram não ter sido devidamente demonstrada a posse indireta passível de tutela.

3. Para que sejam desconstituídas as conclusões do decisório atacado, seria necessário o exame do suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável no âmbito do recurso especial, a teor da Súmula 07/STJ: A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 10.910/PR, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 06/12/2011, DJe 19/12/2011.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. PENHORA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DESPROVIDO DE REGISTRO. EMBARGOS DE TERCEIRO. DISCUSSÃO SOBRE O EXERCÍCIO DA POSSE. TESE RECHAÇADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REEXAME DE PROVA.

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. É inviável o reexame de matéria fática em sede de recurso especial (Súmula 7/STJ).

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no Ag 956.572/DF, Rel. Ministra DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 15/04/2008, DJe 12/05/2008.)

Desse modo, sem argumento capaz de modificar a decisão agravada, mantenho-a por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como penso. É como voto.

MINISTRO HUMBERTO MARTINS

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2016/0027187-9

**AgRg no
REsp 1.581.338 / TO**

Números Origem: 00046366020158270000 182570280415 46366020158270000

PAUTA: 10/03/2016

JULGADO: 10/03/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HUMBERTO MARTINS**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARIO LUIZ BONSAGLIA

Secretária

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JOSE ALMIR RIBEIRO MORAIS
ADVOGADOS : CARLOS ANTÔNIO DO NASCIMENTO
JÉSSICA GOMES MARTINS
RECORRIDO : MUNICIPIO DE PALMAS - TOCANTINS
PROCURADOR : JOSÉ FRANCISCO DE SOUZA PARENTE E OUTRO(S)
INTERES. : W RAMOS ENGENHARIA LTDA

ASSUNTO: DIREITO TRIBUTÁRIO - Dívida Ativa

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : JOSE ALMIR RIBEIRO MORAIS
ADVOGADOS : CARLOS ANTÔNIO DO NASCIMENTO
JÉSSICA GOMES MARTINS
AGRAVADO : MUNICIPIO DE PALMAS - TOCANTINS
PROCURADOR : JOSÉ FRANCISCO DE SOUZA PARENTE E OUTRO(S)
INTERES. : W RAMOS ENGENHARIA LTDA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA 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(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

Os Srs. Ministros Herman Benjamin, Mauro Campbell Marques, Assusete Magalhães (Presidente) e Diva Malerbi (Desembargadora convocada do TRF da 3a. Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.