



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.473.118 - MS (2014/0196121-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CBEI CAPITAL BRASILEIRO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : MARIANA TORRES DA C RODRIGUES
SIDNEI AGOSTINHO BENETI FILHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : ELI FRANCISCO LINO - MICROEMPRESA
ADVOGADO : JUAREZ FERNANDES JÚNIOR E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. LIMINAR POSTERGADA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS. SÚMULAS NºS 7 E 211, DO STJ, 282 E 356 DO STF. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal estadual concluiu que estavam ausentes a verossimilhança das alegações e o risco de dano irreparável ou de difícil reparação para fins de concessão da liminar em tutela antecipada porque em relação ao imóvel arrematado pela agravante existe dúvida quanto à aplicação da Lei nº 9.514/1997. No caso, o imóvel dado em garantia ao contrato firmado com banco credor fiduciário não seria financiamento imobiliário, o que afastaria a aplicação dos requisitos especiais do procedimento de alienação fiduciária no tocante à concessão de liminar para imissão do proprietário na posse do imóvel.

2. Além disso, o julgado entendeu que não há nenhum prejuízo para a agravante, uma vez que a agravada está depositando os valores dos alugueres desde outubro de 2013.

3. A convicção a que chegou o Tribunal de origem em relação à ausência dos requisitos para concessão da tutela de urgência decorreu da análise do conjunto fático-probatório, e o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, obstando a admissibilidade do especial à luz da Súmula nº 7 desta Corte.

4. Ademais, os dispositivos legais apontados como violados não foram objeto de debate nas instâncias de origem. Ausente, portanto, o devido questionamento nos termos das Súmulas nº 211 do STJ e 282 e 356 do STF.

5. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

Brasília (DF), 08 de setembro de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.473.118 - MS (2014/0196121-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CBEI CAPITAL BRASILEIRO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : MARIANA TORRES DA C RODRIGUES
SIDNEI AGOSTINHO BENETI FILHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : ELI FRANCISCO LINO - MICROEMPRESA
ADVOGADO : JUAREZ FERNANDES JÚNIOR E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por CBEI CAPITAL BRASILEIRO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão monocrática que negou seguimento ao recurso especial assim ementada (e-STJ, fls. 238):

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. REQUISITOS. SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO.

A agravante pede a reforma da decisão hostilizada, sob a alegação de que deve ser afastada a incidência da Súmula nº 7 do STJ, porque os requisitos específicos para concessão de liminar em ação de reintegração de posse de imóvel alienado fiduciariamente são aqueles previstos nos arts. 30 da Lei nº 9.514/1997 e 924, 926, 931 do CPC.

Contraminuta não apresentada (e-STJ, fls. 261).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.473.118 - MS (2014/0196121-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CBEI CAPITAL BRASILEIRO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : MARIANA TORRES DA C RODRIGUES
SIDNEI AGOSTINHO BENETI FILHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : ELI FRANCISCO LINO - MICROEMPRESA
ADVOGADO : JUAREZ FERNANDES JÚNIOR E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. LIMINAR POSTERGADA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS. SÚMULAS NºS 7 E 211, DO STJ, 282 E 356 DO STF. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal estadual concluiu que estavam ausentes a verossimilhança das alegações e o risco de dano irreparável ou de difícil reparação para fins de concessão da liminar em tutela antecipada porque em relação ao imóvel arrematado pela agravante existe dúvida quanto à aplicação da Lei nº 9.514/1997. No caso, o imóvel dado em garantia ao contrato firmado com banco credor fiduciário não seria financiamento imobiliário, o que afastaria a aplicação dos requisitos especiais do procedimento de alienação fiduciária no tocante à concessão de liminar para imissão do proprietário na posse do imóvel.

2. Além disso, o julgado entendeu que não há nenhum prejuízo para a agravante, uma vez que a agravada está depositando os valores dos alugueres desde outubro de 2013.

3. A convicção a que chegou o Tribunal de origem em relação à ausência dos requisitos para concessão da tutela de urgência decorreu da análise do conjunto fático-probatório, e o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, obstando a admissibilidade do especial à luz da Súmula nº 7 desta Corte.

4. Ademais, os dispositivos legais apontados como violados não foram objeto de debate nas instâncias de origem. Ausente, portanto, o devido questionamento nos termos das Súmulas nº 211 do STJ e 282 e 356 do STF.

5. Agravo regimental não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.473.118 - MS (2014/0196121-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CBEI CAPITAL BRASILEIRO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : MARIANA TORRES DA C RODRIGUES
SIDNEI AGOSTINHO BENETI FILHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : ELI FRANCISCO LINO - MICROEMPRESA
ADVOGADO : JUAREZ FERNANDES JÚNIOR E OUTRO(S)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

A irresignação não merece acolhida

Na origem, a recorrente ajuizou ação de imissão na posse do imóvel situado na Av. Afonso Pena, 1962, centro, Campo Grande/MS com pedido de liminar em antecipação de tutela (sentença e-STJ, fls. 28).

A decisão do juízo singular que postergou a liminar pleiteada foi mantida pelo Tribunal matogrossense porque ausente a verossimilhança das alegações e o risco de dano irreparável ou de difícil reparação em face da recorrente, cujo voto condutor foi lançado nestes termos (e-STJ, fls. 165).

[...]

No caso em apreço, não se discute a inconstitucionalidade do procedimento previsto na Lei 9.514/97, como ocorre nos julgados citados pela agravante para fundamentar o recurso; a questão, aqui, limita-se a saber se a aquisição de propriedade deu-se em conformidade com a aludida lei e, se em decorrência dessas providências, é possível afetar um terceiro que se encontrava no imóvel, por força de contrato de locação comercial.

Ocorre que a aquisição do bem em questão resultou de um procedimento – alienação fiduciária de imóvel – sobre qual paira sérias dúvidas no tocante à sua aplicabilidade na situação descrita nos autos, porque o fundamento legal para a venda (Lei nº 9.514/97) refere-se aos financiamentos imobiliários, sendo certo que o oferecimento do bem pela Saad Empreendimentos Imobiliários Ltda., em garantia ao contrato realizado entre o Shopping 26 de Agosto Ltda. e o Banco Safra S/A., certamente, não seria um financiamento imobiliário. Nesse ponto, a questão é discutível, e não apresenta a verossimilhança suficiente em favor da recorrente, conforme se verifica pelos julgados a seguir citados:

[...]



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Além dessa dúvida interpretativa sobre o negócio que antecedeu a aquisição do imóvel, há também a questão referida pela agravada (locatária do imóvel), consistente no ajuizamento da Ação de Consignação em Pagamento nº 08355341-90.2013.8.12.0001, em face de El Kadri Empreendimentos Imobiliários Ltda., em curso pela 12ª Vara Cível de Campo Grande.

Ora, não se vislumbra, nessas circunstâncias, o receio de dano irreparável que a agravante poderia sofrer, porque, como a agravada está depositando os valores dos alugueres desde outubro de 2013, conforme se verifica pelo andamento da Ação de Consignação em Pagamento, o proprietário do imóvel tem a garantia de que a utilização do bem até decisão final ou qualquer outro momento do processo não será gratuita.

Desse modo, não se encontram presentes os requisitos para a concessão de medida de urgência em favor da agravante, porque não há risco de dano irreparável ou de difícil reparação em face da agravante, bem como a verossimilhança das suas alegações.

A recorrente pretende alterar o posicionamento adotado pelo colegiado de origem embasada nas provas presentes nos autos, hipótese não admitida pela jurisprudência desta Casa.

Vê-se que a convicção a que chegou o acórdão quanto à ausência dos requisitos para concessão da tutela de urgência em relação ao procedimento específico para a modalidade da alienação fiduciária decorreu da análise do conjunto fático-probatório, e o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, obstando a admissibilidade do especial à luz da Súmula nº 7 desta Corte.

Se não bastasse, verifica-se que o conteúdo normativo dos arts. 924, 926, 929, 931, do CPC; 22, § 1º, 30 da Lei nº 9.514/1997; 31, 51, da Lei nº 10.931/2004, não foi objeto de debate no v. acórdão recorrido, carecendo, portanto, do necessário prequestionamento viabilizador do recurso especial, a teor das Súmulas nºs 211 do STJ e 282 e 356 do STF aplicável, por analogia, nesta Corte.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo regimental.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0196121-8 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.473.118 / MS

Números Origem: 40133208820138120000 4013320882013812000050002

EM MESA

JULGADO: 08/09/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. BRASILINO PEREIRA DOS SANTOS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CBEI CAPITAL BRASILEIRO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA
ADVOGADOS : ROGÉRIO DE MENEZES CORIGLIANO E OUTRO(S)
SIDNEI AGOSTINHO BENETI FILHO E OUTRO(S)
MARIANA TORRES DA C RODRIGUES
RECORRIDO : ELI FRANCISCO LINO - MICROEMPRESA
ADVOGADO : JUAREZ FERNANDES JÚNIOR E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Posse

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CBEI CAPITAL BRASILEIRO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA
ADVOGADOS : SIDNEI AGOSTINHO BENETI FILHO E OUTRO(S)
MARIANA TORRES DA C RODRIGUES
AGRAVADO : ELI FRANCISCO LINO - MICROEMPRESA
ADVOGADO : JUAREZ FERNANDES JÚNIOR E OUTRO(S)

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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