



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1637951 - AM (2016/0297453-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : OTILIA FERNANDA CORDEIRO DE ALMEIDA FLORENCIO
ADVOGADO : APOENA MOREIRA DA COSTA E OUTRO(S) - AM004055
AGRAVADO : PLANECON PLANEJAMENTO EMPREENDIMENTO E
CONSTRUCAO LTDA
ADVOGADO : SAULO MOYSES REZENDE DA COSTA E OUTRO(S) - AM007300

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PROVA DA PROPRIEDADE. DOCUMENTO ESSENCIAL. AUSÊNCIA. ILEGITIMIDADE ATIVA. EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. ART. 485, VI, DO CPC/2015. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO JULGAMENTO, DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. “A comprovação da propriedade do bem imóvel objeto da ação reivindicatória é requisito essencial à propositura da ação. Assim, carece de ação o autor que, ao propor a ação petitória, não comprova o domínio sobre a área pleiteada, apresentando tão somente escritura pública ainda não registrada no registro de imóveis competente, nos termos dos arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil” (AgInt no REsp 1.842.035/MT, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 20/2/2024, DJe de 5/3/2024).

2. Na espécie, embora a parte autora tenha celebrado contrato de compra e venda com cláusula de retrovenda automática, não era, ao tempo do ajuizamento da ação reivindicatória, a legítima proprietária do imóvel objeto da lide, pois o respectivo registro imobiliário indicava a titularidade de outras pessoas sobre o bem. Correta, portanto, a extinção do feito sem resolução de mérito, na forma do art. 485, VI, do CPC/2015.

3. Agravo interno provido para, em novo julgamento, dar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 19 de agosto de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1637951 - AM (2016/0297453-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : OTILIA FERNANDA CORDEIRO DE ALMEIDA FLORENCIO
ADVOGADO : APOENA MOREIRA DA COSTA E OUTRO(S) - AM004055
AGRAVADO : PLANECON PLANEJAMENTO EMPREENDIMENTO E
CONSTRUCAO LTDA
ADVOGADO : SAULO MOYSES REZENDE DA COSTA E OUTRO(S) - AM007300

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PROVA DA PROPRIEDADE. DOCUMENTO ESSENCIAL. AUSÊNCIA. ILEGITIMIDADE ATIVA. EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. ART. 485, VI, DO CPC/2015. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO JULGAMENTO, DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. “A comprovação da propriedade do bem imóvel objeto da ação reivindicatória é requisito essencial à propositura da ação. Assim, carece de ação o autor que, ao propor a ação petitória, não comprova o domínio sobre a área pleiteada, apresentando tão somente escritura pública ainda não registrada no registro de imóveis competente, nos termos dos arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil” (AgInt no REsp 1.842.035/MT, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 20/2/2024, DJe de 5/3/2024).

2. Na espécie, embora a parte autora tenha celebrado contrato de compra e venda com cláusula de retrovenda automática, não era, ao tempo do ajuizamento da ação reivindicatória, a legítima proprietária do imóvel objeto da lide, pois o respectivo registro imobiliário indicava a titularidade de outras pessoas sobre o bem. Correta, portanto, a extinção do feito sem resolução de mérito, na forma do art. 485, VI, do CPC/2015.

3. Agravo interno provido para, em novo julgamento, dar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por OTÍLIA FERNANDA CORDEIRO DE ALMEIDA FLORÊNCIO em face de decisão desta relatoria, que negou provimento ao recurso especial.

A agravante sustenta, em síntese, que a legitimidade ativa para o ajuizamento da ação reivindicatória reclama prova da propriedade do bem, representada pelo registro do título no cartório de imóveis.

Aponta, também, não ser aplicável, nem sequer por analogia, a Súmula 84/STJ, tendo em vista que, diversamente dos embargos de terceiro que defendem a posse do demandante, a ação reivindicatória é fundada na alegação de propriedade.

Requer, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pelo Órgão Colegiado competente (fls. 473/485).

A parte agravada foi intimada, mas não apresentou impugnação.

É o relatório.

VOTO

A agravante tem razão.

Trata-se, na origem, de **ação reivindicatória** ajuizada por Planecon – Planejamento, Empreendimento e Construção Ltda em face de Otilia Fernanda Cordeiro de Almeida Florêncio, parte ora agravante, visando à recuperação da posse do “*imóvel descrito no Livro n. 2 do Registro Geral, sob a Matrícula n. 20.504*”, no Município de Manaus/AM.

O Juízo de 1º grau extinguiu o feito sem resolução de mérito, porque, segundo comprovado nos autos, a autora, ao tempo do ajuizamento da demanda, não era a proprietária do imóvel indicado. O magistrado singular consignou que “*a autora [vendera] o imóvel objeto da lide no ano de 2007, ou seja, mais de 4 anos antes da propositura desta ação reivindicatória*” e rejeitou a invocação da cláusula de retrovenda, incluída no contrato de compra e venda celebrado em 2007, explicando que o pacto especial só vincularia as partes (vendedor e comprador).

O eg. TJAM, contudo, reformou a sentença, reconhecendo a legitimidade ativa da ora recorrida, nos seguintes termos:

*“O tema aqui sob debate diz respeito à legitimidade de promitente comprador de bem imóvel, ainda que em decorrência de cláusula de retrovenda, **uma vez que ainda não houve o devido registro perante o cartório respectivo**, em propor ação reivindicatória para proteger seu direito de propriedade.*

A meu sentir, e ao contrário do entendimento adotado pela magistrada primeva, a resposta há de ser positiva, reconhecendo-se o direito a quem entenda ser o proprietário do bem em defender seu direito perante a justiça, a fim de ver afastada qualquer tipo de violação.

*É o caso presente. **Entende o apelante ser o legítimo proprietário do bem - embasando seu direito no exercício de cláusula de retrovenda, uma vez que o bem imóvel teria sido alienado ao outras pessoas - buscando o judiciário para resguardar seu direito de propriedade.**”* (fl. 308)

Enviados os autos a esta Corte, num primeiro exame, esta relatoria negou provimento ao recurso especial interposto por Otilia Fernanda Cordeiro de Almeida Florêncio, mantendo, portanto, o reconhecimento da legitimidade ativa para a ação reivindicatória, por entender que:

“Se o compromissário comprador [nos termos da jurisprudência do STJ] pode, pois, ajuizar ação reivindicatória com base em contrato não registrado, de igual modo, quem vende um imóvel com cláusula de retrovenda, mesmo que não registrada, também é legítimo para defender sua propriedade.”

A decisão, contudo, deve ser revista.

Lendo com mais atenção os termos da sentença, notou-se que, ao tempo do

ajuizamento da demanda, a parte autora não era a legítima proprietária do imóvel já descrito acima, tendo em vista que o registro imobiliário respectivo indicava outras pessoas como titulares do direito real – fato, inclusive, incontroverso, na espécie.

Como, pois, a ação reivindicatória é de natureza petitória, a parte autora deveria ter juntado à inicial prova idônea da sua propriedade: a cópia do registro imobiliário respectivo que a indicasse como titular do bem, sob pena de extinção do feito. Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. AUSÊNCIA DO TÍTULO DE DOMÍNIO. ESCRITURA PÚBLICA NÃO REGISTRADA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. REQUISITO IMPRESCINDÍVEL. EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. EQUIDADE (CPC/1973, ART. 20, § 4º). VALOR DA CAUSA ELEVADO. REDUÇÃO DE 10% PARA 1% DO VALOR DA CAUSA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não configura ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

2. A arguição de suspeição ou impedimento do juiz deve ser deduzida antes do julgamento do recurso pelo órgão colegiado, sob pena de preclusão, sendo, em regra, inadmissível seja suscitada somente em subseqüentes embargos de declaração. Precedentes.

3. A convocação de desembargador efetuada sob invocação de regras do regimento interno do Tribunal de Justiça não pode ser revista em recurso especial, por demandar a interpretação de direito local.

Aplicação da Súmula 280 do STF.

4. A comprovação da propriedade do bem imóvel objeto da ação reivindicatória é requisito essencial à propositura da ação. Assim, carece de ação o autor que, ao propor a ação petitória, não comprova o domínio sobre a área pleiteada, apresentando tão somente escritura pública ainda não registrada no registro de imóveis competente, nos termos dos arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil.

5. "Na vigência do diploma processual anterior, a jurisprudência do STJ considerava irrisória a verba honorária fixada em montante inferior a 1% (um por cento) do valor da causa, critério objetivo que, embora não se mostrasse absoluto, enunciava um limite mínimo para a adequada remuneração do profissional da advocacia" (AgInt no AREsp 1.094.880/MG, Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 22/11/2021, DJe de 26/11/2021).

6. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp n. 1.842.035/MT, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 20/2/2024, DJe de 5/3/2024)

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para tornar sem efeito a decisão agravada e, em novo julgamento, dou provimento ao recurso especial a fim de extinguir a demanda sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC/2015.

Condeno a autora ao pagamento das custas e dos honorários de sucumbência, arbitrados em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na forma do art. 85, § 8º, do CPC/2015, tendo em vista todo o trabalho desenvolvido pelo patrono da parte ré desde o ano de 2012.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.637.951 / AM
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2016/0297453-9

Número de Origem:

00006608420158040000 00064219620158040000 0013501620158040000 07154681720128040001
13501620158040000 64219620158040000 6608420158040000 7154681720128040001

Sessão Virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : OTILIA FERNANDA CORDEIRO DE ALMEIDA FLORENCIO

ADVOGADO : APOENA MOREIRA DA COSTA E OUTRO(S) - AM004055

RECORRIDO : PLANECON PLANEJAMENTO EMPREENDIMENTO E
CONSTRUCAO LTDA

ADVOGADO : SAULO MOYSES REZENDE DA COSTA E OUTRO(S) - AM007300

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : OTILIA FERNANDA CORDEIRO DE ALMEIDA FLORENCIO

ADVOGADO : APOENA MOREIRA DA COSTA E OUTRO(S) - AM004055

AGRAVADO : PLANECON PLANEJAMENTO EMPREENDIMENTO E CONSTRUCAO
LTDA

ADVOGADO : SAULO MOYSES REZENDE DA COSTA E OUTRO(S) - AM007300

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do

voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 19 de agosto de 2024