AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2000897 - PA (2021/0324488-4)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	FIT 10 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	GUSTAVO DE CARVALHO AMAZONAS COTTA - PA021313
		ZARAH EMANUELLE MARTINHO TRINDADE - PA018107
		RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - PA022237
AGRAVADO	:	WILDA CELESTE DA SILVA SETUBAL
ADVOGADO	:	ROSE MEIRE CRUZ DOS SANTOS - PA007051

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. TUTELA DE URGÊNCIA. REQUISITOS. SÚMULA N. 735 DO STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. DECISÃO MANTIDA.

1. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83 do STJ).

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3. A jurisprudência do STJ, em regra, não admite a interposição de recurso especial que tenha por objetivo discutir a correção de acórdão que nega ou defere medida liminar ou antecipação de tutela, por não se tratar de decisão em única ou última instância. Incide, analogicamente, o enunciado n. 735 da Súmula do STF.

4. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência, mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados

Documento eletrônico VDA41735735 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 28/05/2024 14:59:51
Código de Controle do Documento: 877db7e7-8532-4097-b38c-d42f8a5888d9

(arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

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 21/05/2024 a 27/05/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 27 de maio de 2024.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA41735735 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 28/05/2024 14:59:51
Código de Controle do Documento: 877db7e7-8532-4097-b38c-d42f8a5888d9

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2000897 - PA (2021/0324488-4)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	FIT 10 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	GUSTAVO DE CARVALHO AMAZONAS COTTA - PA021313
		ZARAH EMANUELLE MARTINHO TRINDADE - PA018107
		RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - PA022237
AGRAVADO	:	WILDA CELESTE DA SILVA SETUBAL
ADVOGADO	:	ROSE MEIRE CRUZ DOS SANTOS - PA007051

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. TUTELA DE URGÊNCIA. REQUISITOS. SÚMULA N. 735 DO STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. DECISÃO MANTIDA.

1. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83 do STJ).

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3. A jurisprudência do STJ, em regra, não admite a interposição de recurso especial que tenha por objetivo discutir a correção de acórdão que nega ou defere medida liminar ou antecipação de tutela, por não se tratar de decisão em única ou última instância. Incide, analogicamente, o enunciado n. 735 da Súmula do STF.

4. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência, mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados

Documento eletrônico VDA41474848 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/05/2024 13:54:36
Código de Controle do Documento: 848c72a9-bf45-4ee5-ac17-c375aaddfb98

(arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 443/451) interposto contra decisão desta relatoria, que negou provimento ao agravo em recurso especial (e-STJ fls. 435/439).

Em suas razões, a parte alega que:

(i) “ao contrário do que se sustentou na r. decisão agravada, a Agravante refutou em tópico específico no seu Agravo em Recurso Especial o óbice da Súmula nº 83 do STJ ventilado na decisão que inadmitiu o Recurso Especial, pois a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de a Ação de Imissão na Posse possuir natureza petitória, baseada/lastreada no domínio do imóvel” (e-STJ fls. 445/446);

(ii) “eventual referência a circunstâncias ocorridas no caso, não revela um intuito de reexame de prova, fato ou cláusulas contratuais porque a divergência é limitada à matéria de direito, sendo as menções desta peça absolutamente incontroversas” (e-STJ fl. 448);

(iii) devem ser “analisadas as manifestas violações à lei e ao entendimento firmado por este Colendo Superior Tribunal de Justiça ao (i) deixar de reconhecer a natureza petitória da ação de imissão na posse; e (ii) deixar de reconhecer o indevido pagamento feito à terceiro” (e-STJ fl. 449).

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada não apresentou impugnação (e-STJ fl. 455).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 435/439):

> Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão

Documento eletrônico VDA41474848 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/05/2024 13:54:36
Código de Controle do Documento: 848c72a9-bf45-4ee5-ac17-c375aaddfb98

publicada na vigência do CPC/2015, que inadmitiu o recurso especial em razão da incidência das Súmulas n. 7 e 83 do STJ (e-STJ fls. 414/416).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (e-STJ fl. 343):

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRELIMINAR. DECISÃO *EXTRA PETITA*. INOCORRÊNCIA. PRELIMINAR REJEITADA. MÉRITO. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. CONCESSÃO DE TUTELA DE URGÊNCIA PARA IMISSÃO NA POSSE. ADQUIRENTE OSTENTANDO PROMESSA DE COMPRA E VENDA CELEBRADA COM O PROPRIETÁRIO REGISTRADO DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE REGISTRO DO TÍTULO PELO ADQUIRENTE. POSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO, À UNANIMIDADE. 1. Preliminar de nulidade da decisão agravada. Decisão *extra petita*. Rejeitada. Tendo a decisão agravada concedido medida expressamente requerida pela parte autora, inexiste configuração de decisão extra petita apta a ensejar nulidade. 2. Mérito: O autor, ostentando título aquisitivo de imóvel em que consta o proprietário registral do bem como promitente vendedor, mas que não o registrou no álbum imobiliário, nem celebrou a escritura pública apta à transferência registral, pode se valer da ação de imissão de posse para ser imitido na posse do bem. 3. Recurso conhecido e desprovido.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 362/367).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 368/381), interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a parte alegou, além de dissídio jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 1.227, 1.228 e 1.245 do CC/2002, “ao entenderem pela possibilidade de manejo da ação de imissão de posse sem o domínio ou prova da propriedade do imóvel” (e-STJ fl. 369);

(ii) arts. 115, 308 e 722 do CC/2002, “ao reconhecer a existência de pagamento realizado pela Recorrida à terceiro (imobiliária) que não era proprietário do imóvel” (e-STJ fl. 370);

(iii) art. 476 do CC/2002, “ao determinar a entrega do imóvel à Recorrida antes de integralizado o preço do imóvel” (e-STJ fl. 370).

Nesses termos, requereu o provimento do recurso, “para, afastando as violações legais acima demonstradas, (i) seja reconhecida a impossibilidade de manejo da ação de imissão na posse sem prova do domínio sobre o imóvel, (ii) seja reconhecido que a mera Promessa de Compra e Venda não pode servir de sucedâneo à comprovação da propriedade sobre o imóvel para o manejo da ação de imissão na posse, (iii) seja reconhecida a impossibilidade de se imputar pagamentos feitos à terceiros em relação à Recorrente e (iv) seja reconhecida a impossibilidade de entrega do bem imóvel antes do integral adimplemento do preço do bem e, ao final, com base nos argumentos suscitados, seja revogada a decisão que conferiu a tutela provisória para imitir a Recorrida na posse do bem imóvel” (e-STJ fls. 380/381).

No agravo (e-STJ fls. 418/422), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Não foi apresentada contraminuta (e-STJ fl. 424).

É o relatório.

Decido.

Documento eletrônico VDA41474848 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/05/2024 13:54:36
Código de Controle do Documento: 848c72a9-bf45-4ee5-ac17-c375aaddfb98

O Tribunal de origem decidiu com base nos seguintes fundamentos (e-STJ fls. 346/347):

> Sobre o supramencionado argumento, entendo não assistir razão ao agravante, haja vista que, recentemente, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1724739/SP, cuja ementa transcrevo abaixo, já firmou entendimento no sentido de que o autor, ostentando título aquisitivo de imóvel em que consta o proprietário registral do bem como promitente vendedor, mas que não o registrou no álbum imobiliário, nem celebrou a escritura pública apta á transferência registral, pode se valer da ação de imissão de posse para ser imitido na posse do bem. (...). Portanto, conforme o citado recente entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, em que pese a ação de imissão na posse possuir natureza petitória, o fundamento para a propositura desta não se esgota na propriedade, razão pela qual não socorre somente o proprietário para o ingresso originário na posse do bem, podendo também ser manejada pelo detentor de título aquisitivo inapto a transmissão imediata da propriedade, mas que já tenha direito à posse em razão deste título, situação que se enquadra no caso em análise, na medida em que a parte autora, ora agravada, pretende a imissão na posse do imóvel objeto do litígio sob o fundamento de ter adquirido o referido bem mediante contrato de promessa de venda e compra de fls. 97/115, o qual alega já se encontrar integralmente quitado. Dessa forma, entendo que os requisitos para a concessão da imissão de posse da agravada restaram demonstrados, na medida em que esta comprovou jamais ter possuído a posse do bem, bem como ter adquirido o bem imóvel por meio de promessa de venda e compra já quitada. A parte agravante alega, ainda, que a decisão agravada deixou de reconhecer a autonomia da imobiliária perante a agravante e que a autora, ora agravada, não comprovou o efetivo pagamento do contrato. Compulsando os presentes autos, verifica-se que a primeira agravada (...) adquiriu junto à imobiliária (...) (segunda agravada), imóvel de propriedade da agravante. Ocorre que a parte agravante não nega que a IMÓBILE fosse autorizada a comercializar seus imóveis, apenas aduzindo não reconhecer o pagamento integral do preço realizado à IMÓBILE, bem como que o pagamento em comento teria sido realizado por meio de cheque em data anterior ao contrato, sendo que este previa que o pagamento deveria ser efetuado por meio de boleto bancário. Desse modo, considerando que o presente feito envolve relação de consumo e que a imobiliária segunda agravada possuía autorização para comercialização dos imóveis da agravante, entendo pela aplicação da Teoria da Aparência, a fim de reconhecer, para fins de manutenção da liminar de imissão na posse, o pagamento do imóvel realizado para a IMÓBILE. Outrossim, entendo que o pagamento por meio de forma diversa da prevista no contrato (por meio de cheque ao invés de boleto bancário) não é suficiente para, nesse momento de início da instrução processual, retirar a idoneidade do pagamento realizado, na medida em que este foi aceito pela imobiliária agravada, devendo a situação ser interpretada em favor do consumidor.

Na decisão que rejeitou os aclaratórios, a Corte local assinalou (e-STJ fls. 366/367):

> Da análise do acórdão - e não apenas da ementa -, verifica-se que a fundamentação da decisão colegiada foi suficientemente clara no que concerne á análise do direito ao recebimento do

Documento eletrônico VDA41474848 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/05/2024 13:54:36
Código de Controle do Documento: 848c72a9-bf45-4ee5-ac17-c375aaddfb98

> imóvel pela embargada, por meio de promessa de venda e compra já quitada, bem como o reconhecimento do pagamento do contrato em face da embargante, uma vez que a parte embargada comprovou, por meio de recibos acostados aos autos (fis. 116/117) o pagamento no valor de R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), referente a quitação da compra do imóvel, sendo que, inicialmente, o sinal foi pago no valor de R$ 100.000,00 (cem mil reais) em cheque e mais R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) em dois cheques, sendo estes devidamente compensados, conforme atesta em recibos (...). Nesse sentido, no caso concreto, o acórdão deixou claro o motivo pelo qual entendeu que a ação de imissão na posse pode ser manejada pelo detentor de título aquisitivo inapto a transmissão imediata de propriedade, mas que já possua direito á posse em razão deste, bem como reconheceu o pagamento do imóvel realizado para a imobiliária, a qual possuía autorização para a comercialização dos imóveis da embargante.

O acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência do STJ de que “a ação de imissão na posse é de natureza petitória e tem como fundamento, geralmente, a propriedade imóvel, mas não exclusivamente. Não só o proprietário pode lançar mão dessa ação para o ingresso originário na posse, mas outros que, tendo título inapto à transmissão imediata da propriedade, já têm direito à posse em razão desse título” (REsp n. 1.273.955/RN, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 24/4/2014, DJe de 15/8/2014). A propósito:

> RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. AÇÃO PETITÓRIA COM BASE NO DOMÍNIO. NECESSIDADE, EM PRINCÍPIO, DA DEMONSTRAÇÃO DA PROPRIEDADE DO BEM PELO DEMANDANTE. POSSIBILIDADE, NO ENTANTO, DE O ADQUIRENTE, OSTENTANDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA CELEBRADA COM O PROPRIETÁRIO REGISTRADO DO IMÓVEL, AJUIZAR FRENTE A TERCEIROS QUE NÃO DETENHAM TÍTULO DESSA NATUREZA, A COMPETENTE DEMANDA PARA SE VER IMITIDO NA POSSE. 1. Controvérsia em torno da viabilidade jurídica do ajuizamento de imissão na posse pelo adquirente (promitente comprador) de imóvel, apresentando o respectivo título aquisitivo, mas ainda não registrado no Cartório do Registro de Imóveis. 2. O autor, ostentando título aquisitivo de imóvel em que consta o proprietário registral do bem como promitente vendedor, mas que não o registrou no álbum imobiliário, nem celebrou a escritura pública apta à transferência registral, pode se valer da ação de imissão de posse para ser imitido na posse do bem. 3. Necessário apenas verificar de modo mais aprofundado, no curso da ação de imissão na posse movida pelo compromissário comprador, se os réus ostentam título que lhes possa franquear a propriedade do bem, situação a ser observada pela Corte de origem, pois limitada, tão somente, à análise das provas coligidas. 4. Acórdão recorrido reformado de modo a se reconhecer a possibilidade de o compromissário comprador ser imitido na posse do imóvel, mesmo não sendo ele ainda proprietário, determinando-se, ainda, que a Corte de origem, à luz das provas produzidas e dos argumentos esgrimidos pelos demandados, verifique se ostentam direito a lhes franquear a propriedade do imóvel, em detrimento do direito do autor. 5. Doutrina e jurisprudência acerca do tema. 6. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (REsp n. 1.724.739/SP, Relator Ministro

Documento eletrônico VDA41474848 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/05/2024 13:54:36
Código de Controle do Documento: 848c72a9-bf45-4ee5-ac17-c375aaddfb98

Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 26/3/2019, DJe de 29/3/2019.)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO RURAL. RECONVENÇÃO. POSSIBILIDADE. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. CONEXÃO. PROCEDIMENTO COMUM. COMPROVAÇÃO DA PROPRIEDADE. TÍTULO HÍGIDO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. REGISTRO EM CARTÓRIO. AÇÃO DE OPOSIÇÃO. TERCEIRO INTERESSADO. ALEGAÇÃO DE FRAUDE. SÚMULA7/STJ. 1. (...). 8. O autor, ostentando título aquisitivo de imóvel onde consta o proprietário registral do bem como promitente vendedor, mas que não o registrou no Registro de Imóveis, nem celebrou a escritura pública apta à transferência registral, pode se valer da ação de imissão de posse para ser imitido na posse do bem. 9. Até mesmo quando terceiros estão na posse do imóvel sobre o qual o autor ainda não possui a propriedade, e, assim, não tem direito real a ser exercido *erga omnes*, remanesce a possibilidade de ajuizar a ação de imissão na posse. 10. Cabe ao Tribunal de origem verificar, de modo mais aprofundado, se aquele que ajuíza a ação de imissão ostenta título que lhe possa franquear a propriedade do bem. 11. Recurso especial conhecido e provido para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que se analise o mérito da reconvenção. (REsp n. 2.051.579/MT, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/8/2023, DJe de 24/8/2023.)

Havendo entendimento dominante sobre o tema, aplica-se a Súmula n. 83 do STJ.

De todo modo, para modificar as conclusões do acórdão impugnado acerca da possibilidade da imissão na posse, bem como em relação à adequação do pagamento e à quitação do preço, seria necessário analisar cláusulas contratuais e reexaminar o conjunto fático-probatório dos autos, o que não é admitido no âmbito desta Corte, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Além disso, a jurisprudência do STJ não admite a interposição de recurso especial cujo objetivo seja discutir a correção das decisões das instâncias de origem que negam ou deferem medida liminar ou antecipação de tutela, por não se tratar de decisão em única ou última instância. Incide, analogicamente, o enunciado da Súmula n. 735 do STF.

Isso porque a alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem, no sentido de asseverar se estão presentes os requisitos autorizadores da tutela de urgência, demandaria necessariamente novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme óbice previsto na Súmula n. 7/STJ, que também impede a apreciação do dissídio jurisprudencial.

Ademais, para o conhecimento do recurso especial com base na alínea "c" do permissivo constitucional, seria indispensável demonstrar, por meio de cotejo analítico, que as soluções encontradas, tanto na decisão recorrida quanto nos paradigmas, tiveram por base as mesmas premissas fáticas e jurídicas, existindo entre elas similitude de circunstâncias. Contudo, a parte recorrente não se desobrigou desse ônus, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC/2015.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Documento eletrônico VDA41474848 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/05/2024 13:54:36
Código de Controle do Documento: 848c72a9-bf45-4ee5-ac17-c375aaddfb98

Publique-se e intimem-se.

Segundo constou da decisão agravada, é inafastável a Súmula n. 83/STJ, pois o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência deste Tribunal Superior de que "a ação de imissão na posse é de natureza petitória e tem como fundamento, geralmente, a propriedade imóvel, mas não exclusivamente. Não só o proprietário pode lançar mão dessa ação para o ingresso originário na posse, mas outros que, tendo título inapto à transmissão imediata da propriedade, já têm direito à posse em razão desse título" (REsp n. 1.273.955/RN, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 24/4/2014, DJe de 15/8/2014). A esse respeito:

> IMISSÃO DE POSSE. AÇÃO AJUIZADA POR COMPROMISSÁRIO-COMPRADOR. DIREITO A POSSE. PROMESSA DE VENDA E COMPRA NÃO REGISTRADA. ADMISSIBILIDADE. OBRIGANDO-SE O PROMITENTE-VENDEDOR NO CONTRATO A PROCEDER A ENTREGA DO IMÓVEL AO COMPROMISSÁRIO-COMPRADOR, DESDE LOGO OU EM DETERMINADO TEMPO, A ESTE E FACULTADO O EXERCÍCIO DA AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE, AINDA QUE NÃO ESTEJA A PROMESSA REGISTRADA NO ÁLBUM IMOBILIÁRIO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO, MAS IMPROVIDO. (REsp n. 93.015/PR, Relator Ministro Barros Monteiro, Quarta Turma, julgado em 12/8/1996, DJ de 29/10/1996, p. 41655.)

> RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. AÇÃO PETITÓRIA COM BASE NO DOMÍNIO. NECESSIDADE, EM PRINCÍPIO, DA DEMONSTRAÇÃO DA PROPRIEDADE DO BEM PELO DEMANDANTE. POSSIBILIDADE, NO ENTANTO, DE O ADQUIRENTE, OSTENTANDO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA CELEBRADA COM O PROPRIETÁRIO REGISTRADO DO IMÓVEL, AJUIZAR FRENTE A TERCEIROS QUE NÃO DETENHAM TÍTULO DESSA NATUREZA, A COMPETENTE DEMANDA PARA SE VER IMITIDO NA POSSE. 1. Controvérsia em torno da viabilidade jurídica do ajuizamento de imissão na posse pelo adquirente (promitente comprador) de imóvel, apresentando o respectivo título aquisitivo, mas ainda não registrado no Cartório do Registro de Imóveis. 2. O autor, ostentando título aquisitivo de imóvel em que consta o proprietário registral do bem como promitente vendedor, mas que não o registrou no álbum imobiliário, nem celebrou a escritura pública apta à transferência registral, pode se valer da ação de imissão de posse para ser imitido na posse do bem. 3. Necessário apenas verificar de modo mais aprofundado, no curso da ação de imissão na posse movida pelo compromissário comprador, se os réus ostentam título que lhes possa franquear a propriedade do bem, situação a ser observada pela Corte de origem, pois limitada, tão somente, à análise das provas coligidas. 4. Acórdão recorrido reformado de modo a se reconhecer a possibilidade de o compromissário comprador ser imitido na posse do imóvel, mesmo não sendo ele ainda proprietário, determinando-se, ainda, que a Corte de origem, à luz das provas produzidas e dos argumentos esgrimidos pelos demandados, verifique se ostentam direito a lhes franquear a propriedade do imóvel, em detrimento do direito do autor. 5. Doutrina e jurisprudência acerca do tema. 6. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (REsp n. 1.724.739/SP, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 26/3/2019, DJe de 29/3/2019.)

Documento eletrônico VDA41474848 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/05/2024 13:54:36
Código de Controle do Documento: 848c72a9-bf45-4ee5-ac17-c375aaddfb98

Ademais, rever as conclusões do acórdão impugnado, quanto à viabilidade da imissão na posse, bem como acerca da adequação do pagamento e da quitação do preço, demandaria reavaliação do contrato e incursão no campo fático-probatório, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

De todo modo, a jurisprudência do STJ não admite a interposição de recurso especial cujo objetivo seja discutir a correção das decisões das instâncias de origem que negam ou deferem medida liminar ou antecipação de tutela. Incide analogicamente a Súmula n. 735 do STF.

Isso porque a alteração das conclusões adotadas pelo Tribunal *a quo*, no sentido de conferir se estão presentes os requisitos autorizadores da tutela de urgência, demandaria necessariamente novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência não admitida em recurso especial, conforme a Súmula n. 7/STJ. Veja-se:

> INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE QUE NÃO CONHECEU DO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE AGRAVANTE. (...). 3. É incabível, em regra, o recurso especial em que se postula o reexame do deferimento ou indeferimento de medida acautelatória ou antecipatória, ante a natureza precária e provisória do juízo de mérito desenvolvido em liminar ou tutela antecipada, cuja reversão, a qualquer tempo, é possível no âmbito da jurisdição ordinária. Incidência da Súmula 735 do STF. 3.1. (...). 4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão de fls. 110-111 e-STJ, e agravo em recurso especial desprovido. (AgInt no AREsp n. 1.804.102/GO, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 30/8/2021, DJe de 2/9/2021.)

Com efeito, “esta Corte Superior de Justiça tem entendimento no sentido de que a incidência da Súmula 7/STJ impede o exame de dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução a causa o Tribunal de origem” (AgInt no AREsp n. 1.153.643/RS, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 23/4/2019, DJe de 26/4/2019).

Além disso, como assinalou a decisão ora agravada, o conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração do dissídio, mediante verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e realização de cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015, ônus do qual a parte agravante não se desincumbiu.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Documento eletrônico VDA41474848 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/05/2024 13:54:36
Código de Controle do Documento: 848c72a9-bf45-4ee5-ac17-c375aaddfb98

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA41474848 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/05/2024 13:54:36
Código de Controle do Documento: 848c72a9-bf45-4ee5-ac17-c375aaddfb98

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.000.897 / PA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0324488-4

Número de Origem:
00114216420168140000

Sessão Virtual de 21/05/2024 a 27/05/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: FIT 10 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: GUSTAVO DE CARVALHO AMAZONAS COTTA - PA021313
	ZARAH EMANUELLE MARTINHO TRINDADE - PA018107
	RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - PA022237
AGRAVADO	: WILDA CELESTE DA SILVA SETUBAL
ADVOGADO	: ROSE MEIRE CRUZ DOS SANTOS - PA007051

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - IMISSÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: FIT 10 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: GUSTAVO DE CARVALHO AMAZONAS COTTA - PA021313
	ZARAH EMANUELLE MARTINHO TRINDADE - PA018107
	RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - PA022237
AGRAVADO	: WILDA CELESTE DA SILVA SETUBAL
ADVOGADO	: ROSE MEIRE CRUZ DOS SANTOS - PA007051

TERMO

Documento eletrônico VDA41724312 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/05/2024 00:38:29
Código de Controle do Documento: df3aa73b-1fff-4037-b177-646e63b75170

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 21/05/2024 a 27/05/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 27 de maio de 2024

Documento eletrônico VDA41724312 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/05/2024 00:38:29
Código de Controle do Documento: df3aa73b-1fff-4037-b177-646e63b75170