



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2154916 - SP (2022/0189831-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : SAID JORGE INCORPORAÇÕES E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : LUÍS RENATO BARCELLOS GASPAR - SP115002
SAID ELIAS JORGE - SP118096
AGRAVADO : EVERTON DE OLIVEIRA CRUZ
ADVOGADO : ANA PAULA YANSSEN NOVELETTO - SP147645
INTERES. : LEONARDO JOSE DOS SANTOS
ADVOGADO : TATIANA LOPES GALDINO (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) - SP235351
INTERES. : JANETE MERELES CONRRADO
ADVOGADO : JÚLIO EDISON LAGINI (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) - SP148740B

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. EMBARGOS DE TERCEIRO. POSSE. REGISTRO NA MATRÍCULA. AUSÊNCIA. IRRELEVÂNCIA. SÚMULA Nº 84/STJ. PROMITENTE COMPRADOR. TERCEIRO DE BOA-FÉ. PROTEÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA Nº 83/STJ. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Admite-se a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, mesmo que desprovido do registro, conforme o teor da Súmula nº 84/STJ.
2. O recurso especial é inviável quando o acórdão recorrido decide em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.
3. O reexame do conjunto fático-probatório dos autos é proibido em recurso especial.
3. Na hipótese, afastar a boa-fé do promitente comprador, reconhecida pelo tribunal de origem, e consignar que houve fraude à execução na espécie demandaria a apreciação do conjunto fático-probatório dos autos, procedimento inviável em recurso especial em virtude do óbice da Súmula nº 7/STJ.
4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 28/11/2023 a 04/12/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 04 de dezembro de 2023.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2154916 - SP (2022/0189831-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : SAID JORGE INCORPORAÇÕES E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : LUÍS RENATO BARCELLOS GASPAR - SP115002
SAID ELIAS JORGE - SP118096
AGRAVADO : EVERTON DE OLIVEIRA CRUZ
ADVOGADO : ANA PAULA YANSSEN NOVELETTO - SP147645
INTERES. : LEONARDO JOSE DOS SANTOS
ADVOGADO : TATIANA LOPES GALDINO (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) - SP235351
INTERES. : JANETE MERELES CONRRADO
ADVOGADO : JÚLIO EDISON LAGINI (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) - SP148740B

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. EMBARGOS DE TERCEIRO. POSSE. REGISTRO NA MATRÍCULA. AUSÊNCIA. IRRELEVÂNCIA. SÚMULA Nº 84/STJ. PROMITENTE COMPRADOR. TERCEIRO DE BOA-FÉ. PROTEÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA Nº 83/STJ. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Admite-se a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, mesmo que desprovido do registro, conforme o teor da Súmula nº 84/STJ.

2. O recurso especial é inviável quando o acórdão recorrido decide em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

3. O reexame do conjunto fático-probatório dos autos é proibido em recurso especial.

3. Na hipótese, afastar a boa-fé do promitente comprador, reconhecida pelo tribunal de origem, e consignar que houve fraude à execução na espécie demandaria a apreciação do conjunto fático-probatório dos autos, procedimento inviável em recurso especial em virtude do óbice da Súmula nº 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SAID JORGE INCORPORAÇÕES E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial em virtude da incidência das Súmulas nºs 7 e 83/STJ (fls. 502-505, e-STJ).

Em suas razões, a agravante sustenta que,

"(...) no caso em questão, o contrato particular de cessão de direitos firmado pelo Recorrido/Embargante não é dotado de eficácia em relação à promitente-vendedora originária (Recorrente/Embargada), já que o

promitente- comprador originário (executado) estava inadimplente há muitos anos, tanto que o objeto da penhora eram os 'direitos decorrentes do contrato inadimplido' (fl. 513, e-STJ).

Defende ser inaplicável a Súmula nº 7/STJ no caso dos autos e, ao final, requer a reforma da decisão atacada.

Sem impugnação (fl. 525 e-STJ).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Conforme destacou a Corte de origem, a espécie comporta aplicação do teor da Súmula nº 84/STJ, utilizado pelo acórdão recorrido para afastar a fraude à execução que a recorrente pretende ver reconhecida no caso concreto.

De fato, admite-se a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, mesmo que desprovido do registro, conforme o teor da Súmula nº 84/STJ. Essa foi a questão prequestionada na origem.

Ao solucionar a controvérsia, o tribunal de origem assim dispôs:

"(...)

1. Trata-se de embargos em que o terceiro Everton busca suspensão da penhora que sofreu na ação de cobrança nº 0008067-83.2003.8.26.0604, que a embargada Said Jorge Incorporações moveu em 12.1.2003, contra Leonardo José dos Santos e outro. Narra que o imóvel penhorado foi adquirido de Leonardo - através da Imobiliária Invest - pelo Sr. Roberval e Moisés em 29.09.2003, os quais venderam o imóvel para Gabriela em 18.12.2006, que por fim o vendeu ao embargante em 03.04.2007, pelo preço certo e ajustado de R\$ 10.000,00.

Alega o embargante, assim, que exerce a posse desde 2007, sendo terceiro de boa-fé, e que a constrição sofrida é injusta e ilegal, devendo ser levantada pelo Juízo.

Conforme os documentos acostados, de fato, o embargante foi imitado na posse no ato da celebração do instrumento particular de compromisso de compra e venda firmado com os compradores originários (fls. 20/22 e 34/36).

Comprova ainda constar como compromissário perante a Prefeitura de Sumaré, para fins de recolhimento do IPTU (fls. 53/55).

2. Nada há a afastar a boa-fé do apelado.

É irrelevante a falta de registro dos contratos de compra e venda na matrícula do imóvel, uma vez que, conforme prevê a Súmula 84 do STJ, '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'.

Ademais, **não se discute, nestes embargos de terceiro, o direito do possuidor de obter a escritura definitiva do imóvel em litígio, o que exigiria a prova da quitação do contrato perante os antigos adquirentes, na qualidade de vendedores.**

O objeto desta ação é limitado à proteção da posse do terceiro de boa-fé, turbada em decorrência de ato constitutivo realizado em autos diversos, dos quais não fez parte.

Não se há falar em fraude à execução, seja porque a proprietária sequer participou da negociação havida entre o

embargante e os adquirentes originários, seja porque não houve registro da penhora sobre o imóvel, nem prova da má-fé do terceiro adquirente, o ora apelado, nos termos da Súmula 375, do Superior Tribunal de Justiça ('O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova da má-fé do terceiro adquirente'), mesmo porque a penhora se seguiu à aquisição pelo embargante, não o contrário.

Nem há qualquer indício de má-fé do embargante pelo simples fato de ter firmado o contrato pelo valor de R\$ 10.000,00, anotando que a avaliação acostada, no valor de R\$ 70.000,00, foi realizada em junho de 2012 (fls. 68), 9 anos depois da negociação firmada pelo apelado" (fls. 420-421, e-STJ - grifou-se).

O acórdão recorrido decidiu a controvérsia em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o que atrai a incidência da Súmula nº 83/STJ ao caso. Ademais, a modificação dessas conclusões demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial pela Súmula nº 7/STJ.

Nesse sentido:

"RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS. BEM DETERMINADO. NULIDADE. AUSÊNCIA. NEGÓCIO JURÍDICO VÁLIDO. EFICÁCIA CONDICIONADA QUE NÃO IMPEDE A TRANSMISSÃO DA POSSE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Embargos de terceiro opostos por adquirente de direitos hereditários sobre imóvel pertencente a espólio, cedidos a terceiros antes de ultimada a partilha com a anuência daquelas que se apresentavam como únicas herdeiras, a despeito do reconhecimento de outros dois sucessores por sentença proferida em ação de investigação de paternidade cumulada com petição de herança.

3. O juízo de procedência dos embargos de terceiro está condicionado à comprovação da posse ou do domínio sobre o imóvel objeto de penhora.

5. A cessão de direitos hereditários sobre bem singular, desde que celebrada por escritura pública e não envolva o direito de incapazes, não é negócio jurídico nulo, tampouco inválido, ficando apenas a sua eficácia condicionada a evento futuro e incerto, consubstanciado na efetiva atribuição do bem ao herdeiro cedente por ocasião da partilha.

6. Se o negócio não é nulo, mas tem apenas a sua eficácia suspensa, a cessão de direitos hereditários sobre bem singular viabiliza a transmissão da posse, que pode ser objeto de tutela específica na via dos embargos de terceiro.

7. Admite-se a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, mesmo que desprovido do registro, entendimento que também deve ser aplicado na hipótese em que a posse é defendida com base em instrumento público de cessão de direitos hereditários. Súmula nº 84/STJ.

8. Peculiaridades da causa que recomendam a manutenção da posse do imóvel em favor da embargante/cessionária.

9. Recurso especial não provido" (REsp 1.809.548/SP, Relator Ministro Ricardo VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 19/5/2020, DJe de 27/5/2020 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DESPROVIDA DE REGISTRO. IRRELEVÂNCIA. PENHORA

NÃO REGISTRADA. MÁ-FÉ DO TERCEIRO ADQUIRENTE NÃO COMPROVADA. FRAUDE À EXECUÇÃO NÃO CONFIGURADA. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 84 E 375 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. 'O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente' (Súmula 375/STJ).

2. '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).

3. No caso dos autos, a Corte de origem julgou procedentes os embargos de terceiros, tendo em vista que, quando da aquisição do bem, não havia registro de penhora ou outro ato de constrição judicial ou averbação premonitória em relação à demanda executiva originária e que não há nenhuma prova nos autos de que a parte embargante não tenha agido de boa-fé quando da aquisição do imóvel.

Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no AREsp 2.159.270/MT, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 2/12/2022).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIROS. 1. CONHECIMENTO DO RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL. 2. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. 3. PENHORA SOBRE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. SÚMULA 84/STJ. COMPROVAÇÃO DA BOA-FÉ E DA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL. SÚMULA 7/STJ. 4. APLICAÇÃO DA MULTA DO ART. 538, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC/1973. EMBARGOS CONSIDERADOS PROTETÓRIOS. MANUTENÇÃO DA SANÇÃO. 5. AGRAVO DESPROVIDO.

(...)

3. Súmula n. 84 do STJ: '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.' O Tribunal de origem, diante das provas apresentadas, consignou haver verossimilhança das alegações dos ora agravados, ante o instrumento particular colacionado e as declarações de imposto de renda à Receita Federal no ano de 1998, estando cabalmente demonstrada a boa-fé dos adquirentes. Inviável modificar as conclusões do acórdão recorrido, sob pena de incidir a Súmula 7/STJ.

(...)

5. Agravo interno desprovido" (AgInt no AREsp 1.034.332/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 25/4/2017, DJe de 9/5/2017).

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - EMBARGOS DE TERCEIRO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO EMBARGADO.

(...)

2. A revisão do aresto impugnado no sentido pretendido pela recorrente exigiria derruir a convicção formada nas instâncias ordinárias sobre a comprovação dos fatos alegados na inicial e, ainda, quanto à ausência de má-fé na apresentação tardia de documentos. Essas medidas não são possíveis pela via estreita do recurso especial, conforme o enunciado da Súmula 7/STJ 3. Conforme o enunciado nº 84 da Súmula do STJ: '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'. 3.1. A reforma do acórdão exigiria ilidir a convicção a respeito da suficiência das provas contidas nos autos, o que é incabível em sede de recurso especial, ao teor da Súmula 7/STJ.

(...)

5. Agravo regimental desprovido" (AgRg no AREsp 170.873/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 17/8/2017, DJe de 28/8/2017).

"AGRAVO REGIMENTAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PROMITENTE COMPRADOR. BOA-FÉ. DEFESA DA POSSE CONTRA PENHORA DE IMÓVEL OBJETO DE NEGÓCIO. INEXISTÊNCIA DE REGISTRO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 84/STJ.

1. O celebrante de promessa de compra e venda tem legitimidade para proteger a posse contra penhora incidente sobre o imóvel objeto do negócio jurídico, ainda que desprovido de registro, desde que afastadas a má-fé e a hipótese de fraude à execução. Súmula n. 84 do STJ.

2. Agravo regimental desprovido" (AgRg no AREsp 172.704/DF, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Terceira Turma, julgado em 19/11/2013, DJe de 27/11/2013).

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

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.154.916 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0189831-7

Número de Origem:

00080678320038260604 0008067832003826060410051912120158260604 10051912120158260604
1005191212015826060450000 20210000600213 80678320038260604
8067832003826060410051912120158260604

Sessão Virtual de 28/11/2023 a 04/12/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SAID JORGE INCORPORAÇÕES E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : LUÍS RENATO BARCELLOS GASPAR - SP115002

SAID ELIAS JORGE - SP118096

AGRAVADO : EVERTON DE OLIVEIRA CRUZ

ADVOGADO : ANA PAULA YANSSEN NOVELETTO - SP147645

INTERES. : LEONARDO JOSE DOS SANTOS

ADVOGADO : TATIANA LOPES GALDINO (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) - SP235351

INTERES. : JANETE MERELES CONRRADO

ADVOGADO : JÚLIO EDISON LAGINI (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) - SP148740B

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SAID JORGE INCORPORAÇÕES E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : LUÍS RENATO BARCELLOS GASPAR - SP115002

SAID ELIAS JORGE - SP118096

AGRAVADO : EVERTON DE OLIVEIRA CRUZ

ADVOGADO : ANA PAULA YANSSEN NOVELETTO - SP147645

INTERES. : LEONARDO JOSE DOS SANTOS

ADVOGADO : TATIANA LOPES GALDINO (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) - SP235351

INTERES. : JANETE MERELES CONRRADO

ADVOGADO : JÚLIO EDISON LAGINI (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) - SP148740B

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 28/11/2023 a 04 /12/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 05 de dezembro de 2023