

RECURSO ESPECIAL Nº 1.118.762 - MT (2009/0010726-1)

RELATOR : **MINISTRO SIDNEI BENETI**
RECORRENTE : **INCORPORADORA ORLANDO NIGRO FILHO**
RECORRIDO : **LEONIL NUNES PRADO E OUTRO**
ADVOGADO : **JOSLAINE FÁBIA DE ANDRADE E OUTRO(S)**

DECISÃO

1.- INCORPORADORA ORLANDO NIGRO FILHO interpõe Recurso Especial fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal interposto contra Acórdão (e-STJ fl. 213/216) do Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso que lhe foi desfavorável (RELATOR DES. JURACY PERSIANI).

2.- Consta dos autos que a recorrente celebrou com terceiros compromisso de compra e venda de um imóvel o qual foi registrado na matrícula do imóvel. Tempos depois, alienante e adquirente efetivaram um distrato sem que o mesmo tenha sido levado a registro. O mesmo imóvel foi vendido para os recorridos pela pessoa que figurava como promitente-adquirente.

No caso em exame, a incorporadora, ora recorrente, ajuizou ação reivindicatória cumulada com perdas e danos contra os recorridos. O pedido foi julgado improcedente em face da ausência de elementos autorizadores da reivindicatória.

Inconformada, a recorrente apelou aduzindo ser legítima proprietária do imóvel e que a posse dos recorridos é injusta. Além disso, requereu indenização por ter sido privada de negociar o imóvel durante a ocupação dos recorridos. No entanto, o apelo foi improvido sob a alegação de ilegitimidade ativa e ausência de interesse.

Por fim, em sede de Recurso Especial a recorrente alega violação dos artigos 3º, 267, VI, do Código de Processo Civil; 472, 1228, 1231 e 1268 do Código Civil. O cerne da questão está em saber se o promitente alienante que não deu publicidade mediante registro do distrato tem legitimidade para utilização da via petítória em face de terceiros.

O Acórdão da apelação foi assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL - REIVINDICATÓRIA - IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO EM RAZÃO DA POSSE JUSTA - AUTOR SEM TÍTULO DE DOMÍNIO ABSOLUTO - IMÓVEL COMPROMISSADO EM VENDA A TERCEIRO - COMPROMISSO REGISTRADO NA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA - POSSE DECORRENTE DE AQUISIÇÃO DE DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - AUSÊNCIA DE LEGITIMIDADE E INTERESSE DE AGIR - CARÊNCIA DE AÇÃO - RECURSO DESPROVIDO.

A existência de registro de compromisso de compra e venda na matrícula imobiliária impede ao promitente vendedor, por ausência de legitimidade e interesse de agir, reivindicar o imóvel contra terceiro, cessionário dos direitos do compromissário comprador.

É o breve relatório.

3.- A irresignação não merece prosperar.

O tema já está pacificado pela jurisprudência desta Corte, de modo que o recurso deve ser julgado monocraticamente pelo Relator, segundo orientação firmada, com fundamento no art. 557 do CPC, desnecessário, portanto, o envio às sobrecarregadas pautas de julgamento deste Tribunal.

Veja-se de início que a matéria relativa aos arts. 472, 1228, 1231 e 1268, do Código Civil, não foi objeto de debate, ao menos implícito, pelo v. acórdão recorrido, e tampouco restaram manejados embargos declaratórios para suprir eventual omissão do r. *decisum*, dessa forma, ausente está o necessário prequestionamento, incidindo, dessa forma, por analogia, o teor das Súmulas nºs 282 e 356 do STF, *in verbis*:

"É inadmissível o recurso extraordinário quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada".

"O ponto omissis da decisão sobre a qual não foram opostos embargos declaratórios, não pode ser objeto de recurso extraordinário, por faltar o requisito de prequestionamento ."

4.- Quanto à ilegitimidade ativa da recorrente, assim se manifestou o Tribunal *a quo* (e-STJ fl. 215): *"O alegado domínio da apelante não é pleno. O imóvel foi*

Superior Tribunal de Justiça

prometido em venda para Valéria Hagermann de Vasconcelos e ainda prevalece o Registro nº 02 da Matrícula 46.0088 (fl. 12). Os apelados, ao que consta dos autos, ingressaram no imóvel com a aquisição dos direitos da compromissária compradora. Sr^a. Valéria hagermann de Vasconcelos, a quem pagaram a quantia de R\$ 34.000,00 (trinta e quatro mil reais) (fls. 46). E mais, a apelante tinha ciência dessa negociação feita pelos apelados com a Sr^a Valéria, tanto que trouxe aos autos o instrumento de compromisso do contrato de compra e venda do imóvel litigioso, que seria firmado entre os litigantes, acompanhado de um extrato das prestações inadimplidas pelos réus, ora apelados (fls 16/22). (...). A apelante não tem título de domínio para reivindicar. Domínio comprova-se com o registro imobiliário. No caso, o imóvel está documentalmente, compromissado a terceiro. O domínio não é pleno. A apelante é carecedora da ação por ausência de legitimidade e interesse."

Observe que no caso em tela ocorreu, por via de negócio jurídico, transferência de uma das faculdades da propriedade, qual seja, o poder de seqüela materializado pela ação reivindicatória. Tal fato obsta o êxito da petição.

Nesse passo, os fundamentos adotados pelo Tribunal de origem estão em consonância com os parâmetros adotados por essa Corte, atraindo, portanto, a aplicação da Súmula 83.

Nesse sentido:

CIVIL. REIVINDICAÇÃO. Enquanto não rescindido o compromisso de compra e venda, o promitente vendedor não pode, para os efeitos da reivindicação, opor o título de domínio contra o promitente comprador ou contra terceiros. Recurso especial não conhecido. (REsp 166459/SP, Rel. Ministro ARI PARGENDLER, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/12/1999, DJ 13/03/2000, p. 178)

5.- Por fim, é inafastável, *in casu*, a incidência do enunciado 83 da Súmula desta Corte, aplicável, também, aos recursos especiais interpostos pela alínea "a" do permissivo constitucional, segundo iterativa jurisprudência deste Tribunal, *in verbis*:

"Agravo no agravo de instrumento. Súmula nº 83/STJ. (...). Também se aplica o Enunciado nº 83 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça quando o recurso especial tiver fundamento

Superior Tribunal de Justiça

na alínea 'a' do permissivo constitucional. - Nega-se provimento a agravo de instrumento quando o acórdão tido por violado adotou tese idêntica ao posicionamento do STJ. Agravo no agravo de instrumento não provido." (AgRgAg n.º 653.123/RS, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJ de 18.4.2005

6.- Ante o exposto, nega-se provimento ao Recurso Especial.

Intimem-se.

Brasília (DF), 13 de junho de 2011.

Ministro SIDNEI BENETI
Relator

