

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1671381 - DF (2017/0117728-7)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : FIORENTINO CAPPELLESSO
ADVOGADO : THIAGO MOREIRA DE CARVALHO E OUTRO(S) -
DF035638
AGRAVADO : JUCELINO LIMA SOARES
ADVOGADOS : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390
SIMONE MARTINS DE ARAÚJO MOURA - DF017540

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL –
AÇÃO CONDENATÓRIA – DECISÃO MONOCRÁTICA
QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DO DEMANDADO.

1. Conforme entendimento deste Tribunal Superior, o arrematante de imóvel tem o direito de receber os valores relativos ao aluguel a partir da lavratura do auto de arrematação, não sendo preciso esperar o registro no cartório do registro de imóveis e o pagamento de aluguéis não envolve discussão acerca da licitude ou ilicitude da conduta do ocupante. O ressarcimento é devido por força da determinação legal segundo a qual a ninguém é dado enriquecer sem causa à custa de outrem, usufruindo de bem alheio sem contraprestação. Incidência da Súmula 83/STJ. **1.1.** No caso, a agravante usufruiu do imóvel, após sua arrematação pelo agravado, ensejando, dessa maneira, sua condenação a indenizá-lo pela ocupação do bem, no período compreendido entre a lavratura do auto de arrematação e a entrega das chaves ao novo proprietário. Precedentes.

2. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 30 de março de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Marco Buzzi
Relator

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.671.381 - DF (2017/0117728-7)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : FIORENTINO CAPPELLESSO
ADVOGADO : THIAGO MOREIRA DE CARVALHO E OUTRO(S) - DF035638
AGRAVADO : JUCELINO LIMA SOARES
ADVOGADOS : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390
SIMONE MARTINS DE ARAÚJO MOURA - DF017540

RELATÓRIO

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI - Relator: Cuida-se de agravo interno, interposto por **FIORENTINO CAPPALLESSO**, contra decisão monocrática (fls. 216/218, e-STJ), da lavra deste signatário, que deu provimento ao recurso especial da parte adversa, este por sua vez, interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c" da Constituição Federal, em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado (fl. 100, e-STJ):

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE CONHECIMENTO. ARREMATACÃO DE IMÓVEL EM LEILÃO JUDICIAL. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE. REGISTRO DA CARTA DE ARREMATACÃO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO. IMÓVEL OCUPADO. DEPÓSITO DAS CHAVES EM JUÍZO DENTRO DO PRAZO FIXADO PARA DESOCUPAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. NÃO CABIMENTO.

1. Os direitos do arrematante de bem imóvel, incluindo-se a posse/propriedade, se consolidam mediante o registro da carta de arrematação no Cartório Imobiliário competente.
2. Somente com a comprovação do registro da carta de arrematação, o adquirente passa a ter o direito de imitir-se na posse do imóvel arrematado.
3. Evidenciado que o ocupante do imóvel arrematado promoveu o depósito das chaves em Juízo dentro do prazo fixado para desocupação do bem, não há como lhe ser imposta a condenação ao pagamento de indenização por lucros cessantes em favor do arrematante.
4. Apelação Cível conhecida e não provida.

Não foram opostos embargos declaratórios.

Nas razões do recurso especial (fls.111/136, e-STJ), o recorrente apontou violação aos artigos 187, 927, 944 e 884 do Código Civil e artigos 903 e 926 do Código de Processo civil de 2015, além de dissídio jurisprudencial. Alegou fazer jus à percepção de indenização pela ocupação indevida de imóvel arrematado em hasta pública. Alegou ser desnecessário o registro da carta de arrematação, pois o ocupante do imóvel era o recorrido e sua família.

Superior Tribunal de Justiça

Contrarrazões às fls. 179/188, e-STJ.

Admitido o apelo nobre, os autos subiram a esta Corte.

Em decisão monocrática, este signatário deu provimento ao reclamo para condenar a parte recorrida a indenizar o recorrente pela ocupação do imóvel, no período compreendido entre a lavratura do auto de arrematação do bem e a entrega de suas chaves ao novo proprietário.

Irresignado, o insurgente interpõe agravo interno (fls. 221/228, e-STJ), aduzindo, em síntese, a impossibilidade de cobrança dos aluguéis.

Impugnação às fls. 231/239, e-STJ.

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.671.381 - DF (2017/0117728-7)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL – AÇÃO CONDENATÓRIA – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DO DEMANDADO.

1. Conforme entendimento deste Tribunal Superior, o arrematante de imóvel tem o direito de receber os valores relativos ao aluguel a partir da lavratura do auto de arrematação, não sendo preciso esperar o registro no cartório do registro de imóveis e o pagamento de aluguéis não envolve discussão acerca da licitude ou ilicitude da conduta do ocupante. O ressarcimento é devido por força da determinação legal segundo a qual a ninguém é dado enriquecer sem causa à custa de outrem, usufruindo de bem alheio sem contraprestação. Incidência da Súmula 83/STJ. **1.1.** No caso, a agravante usufruiu do imóvel, após sua arrematação pelo agravado, ensejando, dessa maneira, sua condenação a indenizá-lo pela ocupação do bem, no período compreendido entre a lavratura do auto de arrematação e a entrega das chaves ao novo proprietário. Precedentes.

2. Agravo interno desprovido.

VOTO

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI - Relator: O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pelo agravante são incapazes de infirmar a decisão impugnada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. A jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que "o arrematante de imóvel tem o direito de receber os valores relativos ao aluguel a partir da lavratura do auto de arrematação, não sendo preciso esperar o registro no cartório do registro de imóveis" (REsp n. 1.232.559/PR, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/2/2014, DJe 17/2/2014).

Outrossim, "(..) o pagamento de aluguéis não envolve discussão acerca da licitude ou ilicitude da conduta do ocupante. O ressarcimento é devido por força da determinação legal segundo a qual a ninguém é dado enriquecer sem causa à custa de outrem, usufruindo de bem alheio sem contraprestação" (REsp n. 1.613.613/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/6/2018, DJe 18/6/2018).

No caso, o agravante usufruiu do imóvel, após sua arrematação pelo agravado, ensejando, dessa maneira, sua condenação a indenizá-lo pela ocupação do bem, no período compreendido entre a lavratura do auto de arrematação e a entrega das chaves ao novo proprietário.

Confira-se:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ACÓRDÃO RECORRIDO PUBLICADO NA VIGÊNCIA DO CPC/1973. INTEMPESTIVIDADE DO ESPECIAL. FERIADO LOCAL. COMPROVAÇÃO NO ATO DE INTERPOSIÇÃO DO AGRAVO INTERNO. POSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA DESTA CORTE SUPERIOR. OCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELA ANTIGA PROPRIETÁRIA APÓS ARREMATACÃO. INDENIZAÇÃO DEVIDA AO ARREMATANTE. PRECEDENTES DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA N. 182 DO STJ. VIOLAÇÃO DA SÚMULA N. 7/STJ. INEXISTÊNCIA. REVALORAÇÃO JURÍDICA DOS FATOS. DECISÃO MANTIDA.

[...]

2. Conforme entendimento deste Tribunal Superior, "o arrematante de imóvel tem o direito de receber os valores relativos ao aluguel a partir da lavratura do auto de arrematação, não sendo preciso esperar o registro no cartório do registro de imóveis" (REsp n. 1.232.559/PR,

Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/2/2014, DJe 17/2/2014). Além disso, "(..) o pagamento de aluguéis não envolve discussão acerca da licitude ou ilicitude da conduta do ocupante. O ressarcimento é devido por força da determinação legal segundo a qual a ninguém é dado enriquecer sem causa à custa de outrem, usufruindo de bem alheio sem contraprestação" (REsp n. 1.613.613/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/6/2018, DJe 18/6/2018).

3. No caso, a agravante usufruiu do imóvel, após sua arrematação pelo agravado, ensejando, dessa maneira, sua condenação a indenizá-lo pela ocupação do bem, no período compreendido entre a lavratura do auto de arrematação e a entrega das chaves ao novo proprietário.

4. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ).

5. "Nos termos da jurisprudência já consolidada desta Corte, a análise do recurso especial não esbarra nos óbices previstos nas Súmulas 5 e 7, do STJ, quando se exige somente o reenquadramento jurídico das circunstâncias de fato e cláusulas contratuais expressamente descritos no acórdão recorrido" (AgInt no AREsp n.

1.338.267/DF, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 21/5/2019, DJe 28/5/2019), como no caso presente.

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 979.852/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 25/06/2019, DJe 01/07/2019)

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. EXECUÇÃO. ARREMATÇÃO DE BEM IMÓVEL LOCADO. DIREITO À PERCEPÇÃO DOS ALUGUÉIS. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. FORMALIZAÇÃO DO AUTO DE ARREMATÇÃO. AUSÊNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DA CARTA DE ARREMATÇÃO. FRUTOS DO BEM ARREMATADO. DIREITO DO ARREMATANTE. (CPC, ART. 694; CC/1916, ARTS. 530, I, e 533). RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Assim como sucede nas operações de venda e compra de imóvel, desde a celebração do respectivo contrato, normalmente por escritura pública, a transferência do domínio e posse sobre o bem já se opera entre transmitente e adquirente. O registro posterior do contrato no registro imobiliário, com a transferência da propriedade sobre o imóvel, é requisito de validade perante terceiros (efeito erga omnes), mas não entre os próprios contratantes, já obrigados desde a celebração do negócio. Ante terceiros é que somente com o registro imobiliário se tem como transmitida a propriedade do imóvel, aperfeiçoando-se, em face de pessoas estranhas à relação contratual originária, a transferência de domínio de imóvel.

2. O mesmo ocorre na arrematação de bem penhorado em execução, quando o devedor executado, após devidamente lavrado e formalizado o respectivo auto, já não pode desconhecer sua condição de expropriado do bem imóvel que antes lhe pertencia. No momento em que a alienação judicial se torna perfeita e acabada, o bem deixa de integrar o patrimônio do devedor, independentemente de formalização do registro imobiliário da Carta de Arrematação.

3. No caso, a relação jurídica em exame é aquela travada entre a própria

Superior Tribunal de Justiça

executada expropriada, como locadora, e o arrematante, sócio da sociedade empresária locatária, não tendo os referidos artigos do anterior Código Civil, que tratam do registro do bem imóvel, o alcance pretendido pela ora recorrente.

4. Em julgado recente, proferido em caso análogo, esta Corte Superior entendeu prevalente a antecedente arrematação, perfeita e acabada, até mesmo em face de outro credor, noutra execução (REsp 866.191/SC, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 22/2/2011, DJe de 28/2/2011).

5. Recurso especial desprovido.

(REsp 698.234/MT, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 25/03/2014, DJe 30/04/2014)

Logo, adequada a deliberação monocrática que deu provimento ao recurso especial.

2. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.671.381 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2017/0117728-7

Número de Origem:

20160110199797RES 00199791720168070001 199791720168070001 20110020052948 642523 536881
20160110199797 2012002017809

Sessão Virtual de 24/03/2020 a 30/03/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JUCELINO LIMA SOARES

ADVOGADOS : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390

SIMONE MARTINS DE ARAÚJO MOURA - DF017540

RECORRIDO : FIORENTINO CAPPELLESSO

ADVOGADO : THIAGO MOREIRA DE CARVALHO E OUTRO(S) - DF035638

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : FIORENTINO CAPPELLESSO

ADVOGADO : THIAGO MOREIRA DE CARVALHO E OUTRO(S) - DF035638

AGRAVADO : JUCELINO LIMA SOARES

ADVOGADOS : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390

SIMONE MARTINS DE ARAÚJO MOURA - DF017540

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 30 de março de 2020