



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.636.694 - MS (2012/0175889-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : SILVIO AIRES FERREIRA DA SILVA E OUTRO
ADVOGADOS : MARCELINO DUARTE - MS002549
JESUS DE OLIVEIRA SOBRINHO E OUTRO(S) - MS005157
RECORRIDO : ANTONIO PIONTI
ADVOGADO : SILZOMAR FURTADO DE MENDONÇA JÚNIOR E OUTRO(S) -
MS004287
INTERES. : WALTER BORGES JACINTO
ADVOGADO : FREDERICO LUIZ GONÇALVES - MS012349B

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIRO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 458, II E III, DO CPC/73. INOCORRÊNCIA. CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO EM COTEJO COM CARTA DE ARREMATACÃO DEVIDAMENTE REGISTRADA PELOS ARREMATANTES DO IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA JUDICIAL. NULIDADE DA CARTA DE ARREMATACÃO. NECESSIDADE DE AJUIZAMENTO DE AÇÃO ANULATÓRIA. POLO PASSIVO DA AÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIRO. EXECUTADOS. PRESCINDIBILIDADE. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL. NECESSIDADE DE REGISTRO DO TÍTULO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO COMPETENTE. Oponibilidade *ERGA OMNES*.

1. Ação de embargos de terceiro, por meio da qual demonstra-se insurgência contra a imissão de posse dos arrematantes do imóvel, determinada em ação de execução.
2. Ação ajuizada em 15/12/2008. Recurso especial concluso ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73.
3. O propósito recursal é, a par da análise acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, definir *i)* se os embargos de terceiros são via processual adequada para anular carta de arrematação devidamente registrada; *ii)* se o executado deveria figurar no polo passivo dos presentes embargos de terceiro; e *iii)* qual direito deve prevalecer: o direito pessoal do recorrido, que opôs embargos de terceiro fundado em promessa de compra e venda celebrada por instrumento particular com os anteriores promitentes compradores do imóvel, sem anotação no registro imobiliário; ou o direito de propriedade dos recorrentes, arrematantes do imóvel em hasta pública judicial, e que promoveram o registro da carta de arrematação no Cartório Imobiliário.
4. Não há que se falar em violação do art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

5. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 458, II e III, do CPC/73.

6. Após expedida a respectiva carta de arrematação, a sua desconstituição deve ser pleiteada na via própria, isto é, por meio de ação anulatória. Precedentes.

7. Devem integrar o polo passivo da ação de embargos de terceiro todos aqueles que, de algum modo, se favoreceram do ato constitutivo, situação na qual se insere o executado, quando parte dele a iniciativa de indicar a penhora o bem objeto da lide.

8. Na espécie, não há como vislumbrar que o desfecho da ação de embargos de terceiro poderia influenciar na esfera jurídica dos executados, a fim de exigir que os mesmos figurem no polo passivo da demanda.

9. Antes do registro imobiliário do título, há apenas direito pessoal ou obrigacional entre as partes que firmaram o negócio jurídico, de modo que, conseqüentemente, com a efetivação do registro, cria-se um direito oponível perante terceiros (efeito *erga omnes*) com relação à transferência do domínio do imóvel.

10. Sob esse enfoque, ausente a formalidade considerada essencial pela lei ao negócio realizado, não se pode admitir que o título seja oponível ao terceiro de boa-fé que arremata judicialmente o imóvel e promove, nos estritos termos da lei, o registro da carta de arrematação.

11. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer do recurso especial e dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 25 de setembro de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.636.694 - MS (2012/0175889-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : SILVIO AIRES FERREIRA DA SILVA E OUTRO

ADVOGADOS : MARCELINO DUARTE - MS002549

JESUS DE OLIVEIRA SOBRINHO E OUTRO(S) - MS005157

RECORRIDO : ANTONIO PIONTI

ADVOGADO : SILZOMAR FURTADO DE MENDONÇA JÚNIOR E OUTRO(S) - MS004287

INTERES. : WALTER BORGES JACINTO

ADVOGADO : FREDERICO LUIZ GONÇALVES - MS012349B

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Cuida-se de recurso especial interposto por SILVIO AIRES FERREIRA DA SILVA E OUTRO, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/MS.

Recurso especial interposto em: 17/05/2012.

Atribuído ao gabinete em: 26/08/2016.

Ação: de embargos de terceiro, opostos por ANTONIO PIONTI, em desfavor de WALTER BORGES JACINTO (ora interessado).

O embargante (ANTONIO), por meio dos presentes embargos de terceiro, insurge-se contra a imissão de posse determinada em ação de execução (em que WALTER figurava como exequente), e que conferiu aos ora recorrentes (SILVIO e sua esposa DARCI) – arrematantes do bem – o direito à posse do imóvel registrado na matrícula nº 99.911 da 1ª Circunscrição de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Grande – MS. (e-STJ fls. 2-11).

Após emenda à inicial (e-STJ fl. 241), SILVIO E DARCI foram incluídos no polo passivo dos autos (e-STJ fl. 244).

Sentença: julgou procedentes os pedidos, para anular a arrematação do imóvel em questão, bem como para desconstituir a penhora incidente sobre ele



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(e-STJ fls. 386-403).

Acórdão: negou provimento à apelação interposta por ANTONIO; e negou provimento à apelação interposta por SILVIO E DARCI. O acórdão foi assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL – EMBARGOS DE TERCEIRO – PRAZO PARA INTERPOSIÇÃO – DA TURBAÇÃO DA POSSE – TEMPESTIVIDADE – ART, 1048 DO CPC – INTERPRETAÇÃO EXTENSIVA – PRELIMINAR AFASTADA.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que o prazo de cinco dias para o terceiro-embargante, que não teve ciência do processo de execução, ajuizar os embargos de terceiro, conta-se da data da efetiva turbação da posse e não da arrematação. (STJ, REsp 974249/SP).

EXECUTADOS – LEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA – BEM CONSTRITADO POR DILIGÊNCIA DO OFICIAL DE JUSTIÇA E NÃO POR INDICAÇÃO DAQUELES – PRELIMINAR AFASTADA.

A formação de litisconsórcio passivo com os executados nos embargos de terceiro só é cabível quando tenham estes indicado o bem para constrição judicial. No caso dos autos não houve oferecimento, mas sim penhora coercitiva por parte do oficial avaliador.

TRANSMISSÃO DE PROPRIEDADE – CONTRATO PARTICULAR REGISTRADO NO CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS – ATO COM PROPÓSITO DE DAR CONHECIMENTO A TERCEIROS – TRANSMISSÃO POSTERIOR A TERCEIRO, ANTERIOR AO INGRESSO DA AÇÃO DE EXECUÇÃO – BOA-FÉ CARACTERIZADA – POSSE ASSEGURADA – PENHORA E ADJUDICAÇÃO NULAS – PEDIDO CUMULADO NOS EMBARGOS DE TERCEIRO – POSSIBILIDADE – COMPATIBILIDADE – PRINCÍPIO DA EFETIVIDADE PROCESSUAL – AÇÃO ANULATÓRIA – DESNECESSIDADE – IMPOSIÇÃO DE FORMALISMO EXACERBADO.

As transmissões de posse através de instrumentos particulares, inclusive com registro no cartório de títulos e documentos da primitiva, anterior, e em muito, à formação do título em execução, evidencia a boa-fé e deve ser resguardada de atos expropriatórios, anulando-se estes por força do reconhecimento da posse legítima nos embargos de terceiro, dada a compatibilidade dos pedidos e o liame existente entre eles.

HONORÁRIOS – MONTANTE COMPATÍVEL COM O TRABALHO DESENVOLVIDO – VALOR DO BEM EM DISCUSSÃO IRRELEVANTE – APLICAÇÃO DO § 4º C/C COM AS ALÍNEAS A, B E C DO § 3º DO ART. 20 DO CPC – RECURSOS IMPROVIDOS.

Mantêm-se os honorários fixados na sentença quando compatíveis com o trabalho desenvolvidos pelo causídico (e-STJ fls. 547/548).

Embargos de declaração: opostos por SILVIO E DARCI, foram rejeitados.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Recurso especial: alegam violação dos arts. 47, 458, II e III, 486, 535, II, do CPC/73; 108, 221, 1.228, 1.245, § 1º e § 2º, 1.417 do CC/02, bem como dissídio jurisprudencial. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustentam que:

i) é necessária a propositura de ação própria – qual seja, ação anulatória – para anular a carta de arrematação e seu respectivo registro imobiliário, uma vez que os embargos de terceiro são inviáveis a tal fim;

ii) o executado deveria integrar o polo passivo dos presentes embargos de terceiro, uma vez tratar-se de litisconsórcio passivo necessário;

iii) ANTONIO não detém título de propriedade oponível aos recorrentes (SILVIO e DARCI), tendo em vista a essencialidade da escritura pública para a validade do negócio jurídico que visa à transferência de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 (trinta) salários mínimos;

iv) os efeitos do instrumento particular de compra e venda não se operam a respeito de terceiros, antes de registrado no Registro Imobiliário competente;

v) os recorrentes (SILVIO E DARCI) é que detêm a qualidade de proprietários do imóvel, tendo em vista carta de arrematação devidamente registrada;

vi) tendo em vista que não houve o registro do imóvel em nome do suposto comprador (ANTONIO), deve-se considerar que quem detinha o domínio sobre o imóvel eram o executado e sua esposa, cujos nomes constavam de sua matrícula;

vii) a condição para o promissário comprador adquirir o direito real à aquisição do imóvel é o registro do compromisso de compra e venda por instrumento público ou privado no Registro Imobiliário;



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

viii) os recorrentes (SILVIO e DARCI), legítimos proprietários do imóvel adquirido por meio de hasta pública, têm o direito de usar, gozar e dispor da coisa que é de sua propriedade; e

ix) muito embora se admita que os embargos de terceiro possam ter por fundamento um compromisso de compra e venda não registrado no cartório imobiliário, o fato é que essa possibilidade não se afirma diante daqueles que alegam direito incompatível com a pretensão aquisitiva do promitente comprador (e-STJ fls. 596-638).

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/MS inadmitiu o recurso especial interposto por SILVIO e DARCI (e-STJ fls. 684-693), ensejando a interposição de agravo em recurso especial (e-STJ fls. 695-707), que foi provido e reautuado como recurso especial, para melhor exame da matéria (e-STJ fl. 756).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.636.694 - MS (2012/0175889-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : SILVIO AIRES FERREIRA DA SILVA E OUTRO

ADVOGADOS : MARCELINO DUARTE - MS002549

JESUS DE OLIVEIRA SOBRINHO E OUTRO(S) - MS005157

RECORRIDO : ANTONIO PIONTI

ADVOGADO : SILZOMAR FURTADO DE MENDONÇA JÚNIOR E OUTRO(S) - MS004287

INTERES. : WALTER BORGES JACINTO

ADVOGADO : FREDERICO LUIZ GONÇALVES - MS012349B

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIRO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 458, II E III, DO CPC/73. INOCORRÊNCIA. CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO EM COTEJO COM CARTA DE ARREMATACÃO DEVIDAMENTE REGISTRADA PELOS ARREMATANTES DO IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA JUDICIAL. NULIDADE DA CARTA DE ARREMATACÃO. NECESSIDADE DE AJUIZAMENTO DE AÇÃO ANULATÓRIA. POLO PASSIVO DA AÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIRO. EXECUTADOS. PRESCINDIBILIDADE. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL. NECESSIDADE DE REGISTRO DO TÍTULO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO COMPETENTE. Oponibilidade *ERGA OMNES*.

1. Ação de embargos de terceiro, por meio da qual demonstra-se insurgência contra a imissão de posse dos arrematantes do imóvel, determinada em ação de execução.

2. Ação ajuizada em 15/12/2008. Recurso especial concluso ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73.

3. O propósito recursal é, a par da análise acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, definir *i)* se os embargos de terceiros são via processual adequada para anular carta de arrematação devidamente registrada; *ii)* se o executado deveria figurar no polo passivo dos presentes embargos de terceiro; e *iii)* qual direito deve prevalecer: o direito pessoal do recorrido, que opôs embargos de terceiro fundado em promessa de compra e venda celebrada por instrumento particular com os anteriores promitentes compradores do imóvel, sem anotação no registro imobiliário; ou o direito de propriedade dos recorrentes, arrematantes do imóvel em hasta pública judicial, e que promoveram o registro da carta de arrematação no Cartório Imobiliário.

4. Não há que se falar em violação do art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

forma diversa daquela pretendida pela parte.

5. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 458, II e III, do CPC/73.

6. Após expedida a respectiva carta de arrematação, a sua desconstituição deve ser pleiteada na via própria, isto é, por meio de ação anulatória. Precedentes.

7. Devem integrar o polo passivo da ação de embargos de terceiro todos aqueles que, de algum modo, se favoreceram do ato constitutivo, situação na qual se insere o executado, quando parte dele a iniciativa de indicar a penhora o bem objeto da lide.

8. Na espécie, não há como vislumbrar que o desfecho da ação de embargos de terceiro poderia influenciar na esfera jurídica dos executados, a fim de exigir que os mesmos figurem no polo passivo da demanda.

9. Antes do registro imobiliário do título, há apenas direito pessoal ou obrigacional entre as partes que firmaram o negócio jurídico, de modo que, conseqüentemente, com a efetivação do registro, cria-se um direito oponível perante terceiros (efeito *erga omnes*) com relação à transferência do domínio do imóvel.

10. Sob esse enfoque, ausente a formalidade considerada essencial pela lei ao negócio realizado, não se pode admitir que o título seja oponível ao terceiro de boa-fé que arremata judicialmente o imóvel e promove, nos estritos termos da lei, o registro da carta de arrematação.

11. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.636.694 - MS (2012/0175889-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : SILVIO AIRES FERREIRA DA SILVA E OUTRO

ADVOGADOS : MARCELINO DUARTE - MS002549

JESUS DE OLIVEIRA SOBRINHO E OUTRO(S) - MS005157

RECORRIDO : ANTONIO PIONTI

ADVOGADO : SILZOMAR FURTADO DE MENDONÇA JÚNIOR E OUTRO(S) - MS004287

INTERES. : WALTER BORGES JACINTO

ADVOGADO : FREDERICO LUIZ GONÇALVES - MS012349B

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (RELATOR):

O propósito recursal é, a par da análise acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, definir *i)* se os embargos de terceiros são via processual adequada para anular carta de arrematação devidamente registrada; *ii)* se o executado deveria figurar no polo passivo dos presentes embargos de terceiro; e *iii)* qual direito deve prevalecer: o direito pessoal do recorrido, que opôs embargos de terceiro fundado em promessa de compra e venda celebrada por instrumento particular com os anteriores promitentes compradores do imóvel, sem anotação no registro imobiliário; ou o direito de propriedade dos recorrentes, arrematantes do imóvel em hasta pública judicial, e que promoveram o registro da carta de arrematação no Cartório Imobiliário.

Aplicação do Código de Processo Civil de 1973, pelo Enunciado administrativo n. 2/STJ.

1. DOS CONTORNOS DA LIDE

Para melhor compreensão da controvérsia, faz-se mister delinear cronologicamente os aspectos fáticos da lide. Para tanto, tem-se como



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

incontroverso nos autos que:

a) o imóvel em questão, até o ano de 1992, era de propriedade de MARIO FERREIRA DO CANTO E DORACI APARECIDA CASEIRO DO CANTO (doravante denominados MARIO e DORACI), estando o mesmo registrado em nome de MARIO (e-STJ fl. 398/393);

b) em 09/07/1992, mencionado imóvel foi adquirido por ANTONIO CARLOS SACHHI e VALÉRIA GUIMARO BARBEIRO (doravante denominados ANTONIO CARLOS e VALÉRIA), mas, em razão de suposta divergência sobre a área do imóvel negociada, a transferência não foi registrada, permanecendo o bem em nome de MARIO (e-STJ fl. 398);

c) em 01/11/2006, ANTONIO (ora recorrido) adquiriu referido bem de ANTONIO CARLOS E VALÉRIA (e-STJ fl. 393);

d) o comprador ANTONIO tinha ciência de que o imóvel ainda estava registrado sob o nome de MARIO, tendo em vista que havia cláusula contratual que previa que os vendedores comprometiam-se a providenciar a transferência do mesmo (e-STJ fl. 398);

e) ANTONIO passou a residir no imóvel, em companhia de sua família, logo após a celebração da compra e venda, tendo, inclusive, acrescido o bem de inúmeras benfeitorias (e-STJ fls. 399/400);

f) em 03/11/2006, WALTER BORGES JACINTO (doravante denominado WALTER), ajuizou ação de execução de título executivo extrajudicial – nota promissória – em desfavor de MARIO E DORACI (e-STJ fls. 65-67);

g) o correspondente instrumento particular de compra e venda do imóvel entre ANTONIO e ANTONIO CARLOS/VALÉRIA teve reconhecimento de firmas em 28/12/2006, quando já em curso ação de execução proposta por WALTER, em desfavor de MARIO E DORACI (e-STJ fl. 393);



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

h) não foi lavrada escritura pública de compra e venda, nem efetuado o registro do negócio jurídico na matrícula do imóvel (e-STJ fl. 396);

i) como os executados, na mencionada ação de execução, não ofereceram bens à penhora, o Oficial de Justiça, em diligência no serviço registral de imóveis, localizou o imóvel matriculado sob o nº 99.911 (que estava registrado em nome de MARIO), motivo pelo qual, em 11/12/2006, o imóvel em tela foi penhorado nos autos da referida execução (e-STJ fl. 393/550);

j) a averbação da penhora na matrícula do imóvel deu-se em 16/07/2007 (e-STJ fl. 396);

k) designadas as hastas, expediu-se edital, intimando-se os executados, e ocorrendo a publicação do ato nos jornais locais (e-STJ fl. 550);

l) no primeiro leilão não houve interessados; no segundo leilão, ocorrido em 16/09/2008, SILVIO ofertou o respectivo lance, que foi aceito (e-STJ fl. 550);

m) em 01/10/2008, o arrematante requereu nos autos da execução a expedição de carta de arrematação para ser levada a registro, bem como a expedição de mandado de imissão na posse (e-STJ fl. 550);

n) a carta de arrematação foi expedida em 31/10/2008 e o mandado de imissão na posse em 01/12/2008 (e-STJ fls. 550/551);

o) não há prova nos autos que comprove que ANTONIO tinha ciência do curso da ação de execução; ANTONIO, inclusive, só veio a ter ciência da alienação judicial do imóvel por ocasião do mandado de imissão de posse, expedido a pedido do arrematante, em 01/12/2008 (e-STJ fl. 400/391/189); e

p) nos autos dos presentes embargos de terceiro, foi deferida liminar para garantir a posse de ANTONIO, com a suspensão da execução e o recolhimento do mandado de imissão na posse, além da permanência do depósito do dinheiro



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

em juízo, a fim de evitar qualquer prejuízo aos arrematantes (e-STJ fl. 552).

2. DA VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458, II E III, E 535, II, DO CPC/73

É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. A propósito, confira-se: AgInt nos EDcl no REsp 1.469.906/MG, 3ª Turma, DJe de 16/02/2018; AgInt no AREsp 808.418/SP, 4ª Turma, DJe de 13/12/2017.

No particular, verifica-se que o acórdão embargado decidiu, fundamentada e expressamente, acerca da prevalência do instrumento particular de compra e venda do imóvel, em detrimento da arrematação do mesmo em hasta pública, de maneira que os embargos de declaração opostos pelos recorrentes, de fato, não comportavam acolhimento.

Assim, observado o entendimento dominante desta Corte acerca do tema, não há que se falar em violação do art. 535, II, do CPC/73, incidindo, quanto ao ponto, a Súmula 568/STJ.

No mais, tem-se que, devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado suficientemente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 458, II e III, do CPC/73.

3. DA NECESSIDADE DE AÇÃO PRÓPRIA PARA ANULAR CARTA DE ARREMATAÇÃO (arts. 486 do CPC/73; 1.245, § 2º, do CC/02; e dissídio jurisprudencial)

Inicialmente, convém registrar os pedidos formulados pelo recorrido



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ANTONIO, em sua petição de embargos de terceiro:

(i) a concessão *inaudita altera pars* de liminar de manutenção/reintegração de posse, para que o embargante e sua família permaneça residindo no imóvel objeto da lide até a solução destes embargos de terceiro, determinando-se a imediata suspensão e devolução do mandado de imissão de posse, ou, caso já tenha sido cumprido, o que até este ato não ocorreu, a reintegração de posse;

(ii) a suspensão liminar da liberação do valor depositado em juízo, destinado à arrematação objeto da lide, para o fim de se evitar prejuízos a terceiros e facilitar a solução desta lide com a restituição das partes ao estado em que realmente deveriam estar, como consta do pedido final destes embargos;

(iii) ao final, sejam julgados procedentes os pedidos, para o fim de declarar a ilegalidade da arrematação de f. 101, assim como determinar o cancelamento de eventual registro de carta de arrematação, mantendo-se, em definitivo, o embargante na posse do imóvel constante da matrícula n. 99.911, CRI 1ª. Circunscrição;

(iv) a condenação do embargado ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios a serem fixados por esse MM. Juízo;

(v) a condenação do embargado ao pagamento de multa por litigância de má-fé, nos termos do art. 17, II, e 18 do CPC, dado que não se acredita que não tinha conhecimento da transação havia entre o embargante e os devedores, o que decorre naturalmente do registro da referida operação no Cartório de títulos e documentos (e-STJ fls. 10/11) (grifos acrescentados).

Com efeito, infere-se da própria petição inicial, que os embargos de terceiro opostos por ANTONIO tinham o nítido objetivo de declarar a nulidade da arrematação ocorrida em hasta pública e, conseqüentemente, de obter o cancelamento da respectiva carta de arrematação.

Os recorrentes (SILVIO e DARCI), por sua vez, defendem a necessidade de propositura de ação própria – qual seja, a ação anulatória prevista no art. 486 do CPC/73 – para invalidar o ato de arrematação e o posterior registro da carta de arrematação.

O TJ/MS, mantendo o entendimento exarado em sentença, reconheceu a possibilidade de se declarar a nulidade da arrematação em sede de embargos de terceiros, em razão do *princípio da efetividade do processo*, senão



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

vejamos:

Partindo dessa premissa, é oportuno admitir, com suporte no princípio da efetividade do processo, a possibilidade de se reconhecer a nulidade do ato jurídico – penhora, praça e arrematação – não ação titulada de embargos de terceiro.

Assim entendo porque o reconhecimento da transmissão da posse do terceiro encapsulada com consciência de correção do ato, ou seja, de boa-fé, tem como consequência o reconhecimento da inidoneidade do ato jurídico de penhora e arrematação. Há um nexo de causalidade indissociável, mormente porque o reconhecimento do direito de um afasta o outro, por se tratar de ato írrito. Dada esta peculiaridade, não pode deixar de se observar o disposto no art. 169 do Código Civil, cuja declaração pode vir deduzida nos embargos, por se tratar do reconhecimento da legitimidade da posse.

A par disto, é de se ter em mente a constante mutação e dinâmica que vem sendo admitida e empregada no processo em prol dos princípios básicos da celeridade e economia processual e da efetividade da prestação jurisdicional. O apego ao formalismo é incompatível com esses princípios.

(...)

Não vislumbro, pois, hipótese de negativa de vigência ao art. 486 do CPC, mas perfeita harmonia com o caso concreto em comento.

(...)

Reafirmo, pois, que a procedência dos embargos de terceiro gera, como consequência, a nulidade da arrematação. Isto é uma decorrência natural dos embargos de terceiro, que é a de excluir o bem da constrição. Se está excluído, não se há falar em arrematação (e-STJ fls. 565-567) (grifos acrescentados).

Prevê o art. 694 do CPC/73 que, assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo serventuário de justiça ou leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado.

A regra tem o objetivo claro de, ao tornar definitiva a arrematação, prestigiar a segurança jurídica do arrematante e, com isso, estimular a aquisição do bem penhorado por alienação judicial (*Curso de direito processual civil*. Fredie Didier Jr., Leornado J. C. Cunha, Paula Sarno Braga e Rafael Oliveira – 5ª ed. rev., atual. e ampl. Salvador: Ed. Jus Podivm, 2013, p. 679).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Contudo, a legislação prevê hipóteses em que poderá haver a declaração de ineficácia da arrematação, seja pela desistência do arrematante, pelo não cumprimento da contraprestação por este ou, ainda, pela existência de defeito na própria arrematação (art. 694, § 1º, I a VI, do CPC/73).

Não se descarta, por óbvio, que esta Corte perfilha o entendimento de que a arrematação pode ser impugnada nos próprios autos da execução, mediante petição do interessado, ou invalidada, de ofício, caso haja nulidade.

A exceção a essa orientação, entretanto, tem lugar quando já houver sido expedida a carta de arrematação. Nessa hipótese, conforme jurisprudência firmada nesta Corte Superior, a sua desconstituição deve ser pleiteada na via própria, isto é, por meio de ação anulatória, prevista no art. 486 do CPC/73. A propósito, citam-se:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO. PRAZO DECADENCIAL. TERMO INICIAL. DATA DA EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que a arrematação pode ser impugnada nos próprios autos da execução, mediante petição do interessado, ou invalidada, de ofício, caso haja nulidade, sendo certo que, após expedida a respectiva carta, a sua desconstituição deve ser pleiteada na via própria, isto é, por meio de ação anulatória. 2. Se a ação anulatória só tem cabimento após expedida a carta de arrematação, o termo inicial para a contagem do prazo decadencial para a propositura desse tipo de demanda deve ser a data de expedição da carta.

3. Embargos de divergência não providos (EREsp 1.655.729/PR, Corte Especial, DJe de 28/02/2018) (grifos acrescentados).

PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. PRINCÍPIO DA DEVOLUTIVIDADE E JULGAMENTO ULTRA PETITA. NULIDADES NÃO CONFIGURADAS. LIVRE CONVENCIMENTO. REVISÃO DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA N. 7/STJ. EMBARGOS DE TERCEIRO. RECEBIMENTO DA APELAÇÃO APENAS NO EFEITO DEVOLUTIVO. DECISÃO NÃO IMPUGNADA. PRECLUSÃO TEMPORAL. BEM ARREMATADO. AÇÃO ANULATÓRIA. PRECEDENTES.

(...)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

8. Após expedida a carta de arrematação do bem penhorado, nos termos dos arts. 694 e 486 do CPC, somente pode haver a desconstituição por meio da ação anulatória (AgRg no REsp n. 1.328.153/SP e REsp n. 1.219.329/RJ), não sendo os embargos de terceiro o instrumento processual cabível.

9. Recurso especial conhecido em parte e parcialmente provido (REsp 1.287.458/SP, 3ª Turma, DJe 19/05/2016) (grifos acrescentados).

Vale lembrar que a carta de arrematação, num paralelo com a escritura de compra e venda de imóvel, corresponde ao traslado desta. Expede-se a carta de arrematação não só para comprovar a aquisição perante terceiros, mas sobretudo para viabilizar o registro da arrematação no cartório de registro de imóveis (*Curso didático de direito processual civil*. Elpídio Donizetti – 16 ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Ed. Atlas S.A., p. 1.016).

E se, sob a égide do antigo Código de Processo Civil, a jurisprudência já caminhava no sentido de exigir a propositura de ação anulatória para invalidar a arrematação quando já houver sido expedida a carta, tem-se que o CPC/2015 veio prever expressamente a necessidade de propositura de ação autônoma (*in casu*, a ação anulatória prevista no art. 966, § 4º) para tal mister:

Art. 903 (...)

§ 4º Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário.

Na hipótese dos autos, como mesmo consignado pelo Tribunal de origem, houve a expedição da carta de arrematação em 31/10/2008 (e-STJ fl. 550) – inclusive, em momento anterior à propositura dos embargos de terceiro –, motivo pelo qual exige-se o ajuizamento de ação anulatória para ver declarada a nulidade do ato judicial de arrematação, não se prestando os embargos de terceiro para tal fim.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. DA NECESSIDADE DE O EXECUTADO INTEGRAR O POLO PASSIVO DOS EMBARGOS DE TERCEIRO (art. 47 do CPC/73 e dissídio jurisprudencial)

De fato, o polo passivo da ação de embargos de terceiro deve ser integrado por aqueles a quem possa interessar a medida judicial atacada, ou seja, por aqueles que terão sua esfera de direitos, de alguma forma, atingida em caso de sua eventual procedência.

Diz-se, via de regra, que aquele que figura como demandante no processo e em favor de quem foi apreendida a coisa é o sujeito que figurará no polo passivo dos embargos de terceiro.

Daí, inclusive, exsurge o entendimento de que, nas hipóteses em que o imóvel de terceiro foi constrito em decorrência de sua indicação à penhora por parte do credor, somente este detém legitimidade para figurar no polo passivo dos embargos de terceiro, inexistindo, como regra, litisconsórcio passivo necessário com o devedor (REsp 282.674/SP, 3ª Turma, DJ de 07/05/2001).

A controvérsia ganha novas luzes, contudo, quando a indicação do bem à penhora é feita pelo próprio devedor, isto é, o executado.

Como mesmo anota Araken de Assis:

Em doutrina, admite-se que, tendo o devedor ensejado o ato construtivo – p. ex., indicando à penhora o bem pertencente ao terceiro -, instalar-se-á litisconsórcio passivo necessário entre o executado e o credor. (...).

(...)

Ora, a premissa de que o exequente e o executado, no tocante à subsistência da constrição, ocupam posição homogênea não se harmoniza com a mecânica da execução, que se realiza a favor do primeiro mediante a sujeição do segundo. O interesse do executado em manter a constrição do bem alheio, poupando o próprio patrimônio, revela-se manifestamente contrária a direito, não servindo, portanto, para criar relação jurídica inconsútil entre as partes da execução. É flagrante, ademais, a concessão à ideia de que os embargos ostentam força constitutiva, o que é inexato: há força mandamental



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

predominante.

Desse modo, parece mais razoável a tese “dominante” de que só o credor, a quem aproveita o processo executivo, encontra-se legitimado passivamente, ressalvadas duas hipóteses: a) cumulação de outra ação (p. ex., negatória) contra o executado; e b) a efetiva e exclusiva participação do devedor no ato ilegal (p. ex., o devedor realizou a nomeação e, apesar da oposição do exequente, o juiz a deferiu) (...) (*Manual da Execução* – 16. Ed. rev. e atual. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2013, pp. 1.391-1.392).

Tem-se, assim, que devem integrar o polo passivo da ação de embargos de terceiro todos aqueles que, de algum modo, se favoreceram do ato construtivo, situação na qual se insere o executado, quando parte dele a iniciativa de indicar a penhora o bem objeto da lide (REsp 739.985/PR, 4ª Turma, DJe de 16/11/2009).

A corroborar com tal entendimento, imperioso colacionar recente precedente deste STJ:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO ENTRE O EXEQUENTE E O EXECUTADO. RESSALVA DO PONTO DE VISTA DO RELATOR. AGRAVO REGIMENTO PROVIDO.

1. Se o provimento dos embargos de terceiro pode afetar tanto o exequente como o executado, considerada a natureza da relação jurídica que os envolve, é de se reconhecer a existência, entre eles, de litisconsórcio passivo necessário unitário (REsp. 298.358/SP, Rel. Ministro ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO, DJ 27.8.2001). Ressalva do ponto de vista do Relator.

2. Agravo Regimental da UNIÃO provido (AgRg no REsp 1.050.763/DF, 1ª Turma, DJe de 14/06/2016) (grifos acrescentados).

Vale perquirir, então, se, na hipótese, possuem os executados (MARIO e DORACI) o condão de serem afetados, em sua esfera jurídica, pela procedência dos embargos de terceiro, a fim de que se possa concluir pela sua legitimidade ou ilegitimidade passiva nos autos.

Os recorrentes (SILVIO e DARCI) defendem que existe o interesse dos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

executados (MARIO e DORACI) no julgamento dos embargos de terceiro – motivo pelo qual deveriam integrar o polo passivo da ação –, sob o argumento de que os mesmos “*seriam os grandes beneficiários da execução, pois estariam pagando dívida própria, com o produto da alienação de bem, dito alheio. A sua integração ao processo, portanto, é imprescindível, como requisito de validade da respectiva sentença*” (e-STJ fl. 610).

A despeito dos argumentos alicerçados pelos recorrentes, não há como vislumbrar que o desfecho da ação de embargos de terceiro poderia influenciar na esfera jurídica dos executados, a fim de exigir que figurem no polo passivo da demanda.

É que, inicialmente, convém lembrar que o imóvel arrematado não foi indicado à penhora pelos mesmos, senão veja-se:

Os executados foram citados da execução em 25.11.2006, conforme mandado cumprido às f. 15-16 (autos da execução em apenso). Citados, não ofereceram bens à penhora.

O oficial de justiça, em diligência no serviço registral de imóveis, localizou o imóvel matriculado sob o nº 91.911 (sic) (f. 17), penhorando-o no dia 11.12.2006. Tal ato foi levado a conhecimento dos executados, que se negaram a aceitar o encargo de fiel depositário, cabendo-o, então, ao advogado do exequente (e-STJ fl. 550).

Ademais, ressalte-se que, levado a conhecimento dos executados a penhora do imóvel em questão, os mesmos sequer aceitaram o encargo de fiel depositário do bem.

Tal atitude, inclusive, conduz à conclusão de que os mesmos não teriam sua esfera jurídica atingida acaso julgados procedentes os pedidos formulados na ação de embargos de terceiro, até mesmo, porque, sabidamente, tinham plena consciência de não mais serem proprietários do referido bem.

A decisão final a ser proferida nos embargos de terceiro, portanto,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

lhes seria inteiramente indiferente, motivo pelo qual não se pode concluir pela nulidade da ação, pelo fato de não terem os executados MARIO E DORACI figurado em seu polo passivo.

Quanto ao ponto, mantém-se a conclusão adotada pelo TJ/MS.

5. DA EFICÁCIA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL SEM REGISTRO IMOBILIÁRIO EM COTEJO COM O DIREITO DE PROPRIEDADE DOS ARREMATANTES DO IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA JUDICIAL (arts. 108, 221, 1.228, 1.245, § 1 e § 2º, e 1.417 do CC/02; e dissídio jurisprudencial)

Alcançando a controvérsia principal versada nas razões do recurso especial, tem-se que cabe definir qual direito deve prevalecer: o direito pessoal de ANTONIO, que opôs embargos de terceiro fundado em promessa de compra e venda celebrada por instrumento particular com os anteriores promitentes compradores do imóvel (ANTONIO CARLOS E VALÉRIA), sem anotação no registro imobiliário; ou o direito de propriedade de SILVIO E DARCI, arrematantes do imóvel em hasta pública judicial, e que promoveram o registro da carta de arrematação no Cartório Imobiliário.

Como mesmo delimitado pelo voto vencido proferido quando do julgamento da apelação: *“A questão subsume-se ao confronto entre a posse do apelado, advinda de sucessivos compromissos particulares não registrados perante o Registro de Imóveis (...) e o domínio adquirido pelo apelante mediante registro da carta de arrematação”* (e-STJ fl. 568).

Neste ensejo, convém rememorar que ANTONIO adquiriu o bem imóvel de ANTONIO CARLOS E VALÉRIA, em novembro de 2006, ciente de que o imóvel estava em nome do antigo promissário vendedor, qual seja, MARIO (e-STJ



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fl. 398).

À luz do disposto no art. 1.245, § 1º e § 2º, do CC/02, tem-se que:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Ressoa nítido do texto legal que a propriedade do bem imóvel só é transferida com o respectivo registro do título no Cartório Imobiliário competente.

Consoante destaca Fabrício Zamproga Matiello:

No direito brasileiro, o simples acordo de vontades não gera a transferência da propriedade. A esse ato deve seguir-se o do registro do título junto ao cartório competente, no caso de imóveis, ou a tradição, na hipótese de coisas móveis. Portanto, o contrato é apenas uma das etapas da operação, que, concluída mediante a *traditio* ou o inscrever do título, culmina com a translação dominial da coisa, que passa do alienante para o adquirente.

(...)

Antes do registro do título assim concebido, gera-se unicamente direito pessoal ou obrigacional entre as partes que o firmaram; somente com a efetivação do registro é que surgirá o direito real, ou seja, o poder do adquirente sobre a coisa e a consequente oponibilidade *erga omnes*, colocando no polo passivo da relação jurídica todos os demais indivíduos, em universalidade abstrata (Código civil comentado: Lei n. 10.406, de 10.01.2002 – 7 ed. São Paulo: LTr, 2017, p. 641) (grifos acrescentados).

Realmente, antes do registro imobiliário do título, há apenas direito pessoal ou obrigacional entre as partes que o firmaram, de modo que, conseqüentemente, com a efetivação do registro, cria-se um direito oponível perante terceiros (efeito *erga omnes*) com relação à transferência do domínio do imóvel.

Nesse sentido, pode-se citar julgado proferido por esta Corte:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. EXECUÇÃO. ARREMATACÃO DE BEM IMÓVEL LOCADO. DIREITO À PERCEPÇÃO DOS ALUGUÉIS. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. FORMALIZAÇÃO DO AUTO DE ARREMATACÃO. AUSÊNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DA CARTA DE ARREMATACÃO. 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.

(...)

5. Recurso especial desprovido (REsp 698.234/MT, 4ª Turma, DJe de 30/04/2014) (grifos acrescentados).

Na situação ora sob exame, inclusive, verifica-se uma sucessiva cadeia de ausência de registro do título no Cartório Imobiliário competente.

Isso porque, na primeira operação de compra e venda de que se tem notícia nos autos, nos idos anos de 1992, ANTONIO CARLOS e VALÉRIA adquiriam o bem anteriormente registrado em nome de MARIO, e nunca promoveram o registro do título no cartório imobiliário, a fim de promover a sua transferência.

Anos depois, já em 2006, os mesmos realizam a venda do imóvel a ANTONIO, e, por cláusula contratual, comprometem-se a promover a transferência do bem. Na sequência, não providenciam a transferência à qual se comprometeram, e tampouco são interpelados pelo adquirente do imóvel a fazê-la.

De fato, não haveria que se falar em qualquer celeuma entre as partes se elas anuem quanto à situação registral do bem que, em verdade, ainda contava com seu registro em nome de MARIO.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A polêmica se impõe, contudo, quando a parte vem pleitear suposto domínio do bem calcado em título não registrado no cartório competente em confronto com terceiro que comprova ter adquirido o bem em hasta pública judicial e, mais, ter registrado a respectiva carta de arrematação.

Sob esse enfoque, ausente a formalidade considerada essencial pela lei ao negócio realizado, não se pode admitir que o título seja oponível ao terceiro de boa-fé que arremata judicialmente o imóvel e promove, nos estritos termos da lei, o registro da carta de arrematação.

A propósito, vale citar precedente desta 3ª Turma que, em situação em que houve a penhora de bem imóvel objeto de cessão de direitos – cessão esta que não cumpriu o requisito do registro, na forma exigida pelo art. 1.245 do CC/02 – acabou por concluir pela ausência de transferência da propriedade e pela manutenção da penhora, uma vez que a cessão não seria oponível *erga omnes*. O acórdão foi assim ementado:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. PENHORA. BEM IMÓVEL OBJETO DE CESSÃO DE DIREITO À MEAÇÃO. AUSÊNCIA DE REGISTRO NA FORMA EXIGIDA PELO ART. 1.245 DO CÓDIGO CIVIL. PROPRIEDADE NÃO TRANSFERIDA. POSSIBILIDADE DA CONSTRIÇÃO.

(...)

II.- A transferência da propriedade do bem imóvel entre vivos dá-se mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, permanecendo o alienante na condição de proprietário do bem enquanto não for efetuado o registro.

III.- No caso, muito embora a cessão de direitos tenha sido celebrada em cartório, por meio Escritura Pública de Cessão de Direitos de Meação, trata-se de negócio jurídico de natureza obrigacional e que, portanto, só produz efeito entre as partes que o celebraram, não sendo oponível *erga omnes*, antes de efetuado o registro do título translativo no Registro de Imóveis, de modo que, mantida a penhora, realizada contra aquele em cujo nome transcrito o imóvel.

IV.- Recurso Especial conhecido e provido (REsp 788.258/RS, 3ª Turma, DJe de 10/12/2009).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Salienta-se, por oportuno, que “sobre a aquisição da propriedade via arrematação em hasta pública pelo apelante, também não resta qualquer controvérsia acerca do preenchimento de todos os requisitos legais quando da realização do procedimento de expropriação do bem no processo executivo, o que reforça a legitimidade, veracidade, e soberania dos atos emanados do Poder Judiciário” (e-STJ fl. 572).

Por fim, urge consignar que não se descarta, por óbvio, de entendimento jurisprudencial já firmado nesta Corte acerca da possibilidade de oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra de imóvel, ainda que desprovido de registro, orientação esta, inclusive, objeto de enunciado sumular deste STJ (Súmula 84/STJ).

O que importa dizer é que o raciocínio adrede construído não vai de encontro à mencionada Súmula, pois implica apenas em consolidar a tese de que o registro imobiliário do título não é requisito para a oposição de embargos de terceiro, mas é imprescindível para a sua oponibilidade em face do terceiro que pretenda sobre o imóvel direito juridicamente incompatível com a pretensão aquisitiva do promitente comprador (REsp 25.550/RJ, 4ª Turma, DJ de 17/12/1992).

À guisa de conclusão, e não tendo como fazer prevalecer o direito pessoal de ANTONIO, derivado de promessa de compra e venda não registrada, sobre o direito real de SILVIO E DARCI, arrematantes do imóvel, os embargos de terceiro por aquele opostos não de ser julgados improcedentes.

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial interposto por SILVIO AIRES FERREIRA DA SILVA E OUTRO e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, para julgar improcedentes os embargos de terceiro opostos por ANTONIO PIONTI.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Invertida a sucumbência, deverá o recorrido arcar com o pagamento das custas e honorários advocatícios, mantido quanto a estes o valor fixado na sentença de primeiro grau (e-STJ fl. 403).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0175889-8

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.636.694 / MS

Números Origem: 1061294285 1083798243 20110332956 20110332956000101 3798244420088120001

PAUTA: 25/09/2018

JULGADO: 25/09/2018

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: SILVIO AIRES FERREIRA DA SILVA E OUTRO
ADVOGADOS	: MARCELINO DUARTE - MS002549 JESUS DE OLIVEIRA SOBRINHO E OUTRO(S) - MS005157
RECORRIDO	: ANTONIO PIONTI
ADVOGADO	: SILZOMAR FURTADO DE MENDONÇA JÚNIOR E OUTRO(S) - MS004287
INTERES.	: WALTER BORGES JACINTO
ADVOGADO	: FREDERICO LUIZ GONÇALVES - MS012349B

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, conheceu do recurso especial e deu-lhe parcial provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.