

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 917482 - MG
(2016/0122444-3)**

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : DENIO DOMINGOS STABILLE
ADVOGADO : JOSÉ FERNANDO DE OLIVEIRA E OUTRO(S) -
MG054584
AGRAVADO : MILTON CARLINI
ADVOGADOS : PAULO JOSE GOUVEA JUNIOR E OUTRO(S) -
MG064236
SÉRGIO RAMIRO SAMARTANO - MG065459
AGRAVADO : USINA CAETÉ S/A
ADVOGADO : FERNANDO FONSECA ROSSI E OUTRO(S) -
MG082502

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO PROPOSTA POR CONTRATANTE EM PARCERIA AGRÍCOLA. DÚVIDA SOBRE QUEM É O CREDOR: O COMODATÁRIO CONTRATANTE DA PARCERIA AGRÍCOLA OU O ARREMATANTE DO IMÓVEL PENHORADO. ARREMATÇÃO DO IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. SUB-ROGAÇÃO DO ARRENDANTE NO CONTRATO. DECISÃO MANTIDA.

1. Caso em que, após a penhora de fração ideal do imóvel, o então proprietário, executado, celebrou contrato de comodato, de natureza gratuita, com seus filhos. Na sequência, os comodatários celebraram contrato de parceria rural com terceiro, que propôs a presente ação de consignação por ter dúvida de quem seria o credor: os comodatários ou o arrematante.
2. "A alienação do bem objeto da parceria agrícola não inviabiliza a subsistência desta" (REsp 1.755/PR, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, DJ 2/4/1990), pois o adquirente se sub-rosa nos direitos e obrigações do alienante, segundo os arts. 92, § 5º, do Estatuto da Terra e 15 do Decreto n. 59.566/1.966.
3. O arrematante do imóvel que, em outros autos, foi obrigado a suportar o contrato de parceria, se sub-rosa, a partir da arrematação, nos direitos e obrigações do parceiro outorgante.
4. 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, 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 Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 31 de agosto de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 917.482 - MG (2016/0122444-3)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **DENIO DOMINGOS STABILLE**
ADVOGADO : **JOSÉ FERNANDO DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - MG054584**
AGRAVADO : **MILTON CARLINI**
ADVOGADOS : **PAULO JOSE GOUVEA JUNIOR E OUTRO(S) - MG064236**
 : **SÉRGIO RAMIRO SAMARTANO - MG065459**
AGRAVADO : **USINA CAETÉ S/A**
ADVOGADO : **FERNANDO FONSECA ROSSI E OUTRO(S) - MG082502**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 489/494) interposto contra decisão desta relatoria que conheceu do agravo e deu parcial provimento ao recurso especial.

Em suas razões, o agravante alega que a decisão possui premissa fática equivocada, tratando o recorrente como anterior proprietário do imóvel rural leiloado, quando, na verdade, seria mero comodatário. Afirma que apenas “tinha com o proprietário contrato de comodato” (e-STJ fl. 491) e, como firmou o contrato de parceria agrícola com a agravada, é o legítimo credor dos valores, independentemente da aquisição do bem pelo agravado em hasta pública.

Ressalta que esse contrato de comodato “permaneceu incólume durante todo o prazo do arrendamento, fazendo do comodatário credor da quantia depositada” (e-STJ fl. 493).

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

O agravado apresentou contrarrazões (e-STJ fls. 497/500).

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 917.482 - MG (2016/0122444-3)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : DENIO DOMINGOS STABILLE
ADVOGADO : JOSÉ FERNANDO DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - MG054584
AGRAVADO : MILTON CARLINI
ADVOGADOS : PAULO JOSE GOUVEA JUNIOR E OUTRO(S) - MG064236
SÉRGIO RAMIRO SAMARTANO - MG065459
AGRAVADO : USINA CAETÉ S/A
ADVOGADO : FERNANDO FONSECA ROSSI E OUTRO(S) - MG082502

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO PROPOSTA POR CONTRATANTE EM PARCERIA AGRÍCOLA. DÚVIDA SOBRE QUEM É O CREDOR: O COMODATÁRIO CONTRATANTE DA PARCERIA AGRÍCOLA OU O ARREMATANTE DO IMÓVEL PENHORADO. ARREMATACÃO DO IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. SUB-ROGAÇÃO DO ARRENDANTE NO CONTRATO. DECISÃO MANTIDA.

1. Caso em que, após a penhora de fração ideal do imóvel, o então proprietário, executado, celebrou contrato de comodato, de natureza gratuita, com seus filhos. Na sequência, os comodatários celebraram contrato de parceria rural com terceiro, que propôs a presente ação de consignação por ter dúvida de quem seria o credor: os comodatários ou o arrematante.
2. "A alienação do bem objeto da parceria agrícola não inviabiliza a subsistência desta" (REsp 1.755/PR, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, DJ 2/4/1990), pois o adquirente se sub-roga nos direitos e obrigações do alienante, segundo os arts. 92, § 5º, do Estatuto da Terra e 15 do Decreto n. 59.566/1.966.
3. O arrematante do imóvel que, em outros autos, foi obrigado a suportar o contrato de parceria, se sub-roga, a partir da arrematação, nos direitos e obrigações do parceiro outorgante.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 917.482 - MG (2016/0122444-3)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : DENIO DOMINGOS STABILLE
ADVOGADO : JOSÉ FERNANDO DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - MG054584
AGRAVADO : MILTON CARLINI
ADVOGADOS : PAULO JOSE GOUVEA JUNIOR E OUTRO(S) - MG064236
SÉRGIO RAMIRO SAMARTANO - MG065459
AGRAVADO : USINA CAETÉ S/A
ADVOGADO : FERNANDO FONSECA ROSSI E OUTRO(S) - MG082502

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA: A insurgência não merece ser acolhida.

O agravante 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. 481/485):

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão (e-STJ fls. 437/438) que inadmitiu recurso especial por incidência da Súmula n. 7/STJ.

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fl. 332):

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO – AUSÊNCIA DE DESCONSTITUIÇÃO DOS CONTRATOS – CREDOR DA QUANTIA DEPOSITADA: CONTRATANTE – SENTENÇA REFORMADA PARCIALMENTE. 1. O inadimplemento do contratado autoriza a parte prejudicada a requerer a extinção do contrato, que pode ocorrer por meio da resolução, resilição e rescisão. 2. Ao analisar detidamente esses autos e seus apensos verifico que em momento algum os contratos firmados foram desconstituídos, seja por meio da resilição, da resolução ou da rescisão. 3. Considerado que os contratos permanecem válidos e que eles foram firmados o apelante, Dênio Domingos entendo que ele é o legítimo credor da quantia depositada judicialmente. 4. Recurso conhecimento e provido.

O recurso especial (e-STJ fls. 390/401), fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da CF, apontou, inicialmente, violação do art. 535 do CPC/1973, suscitando negativa de prestação jurisdicional.

Sustentou contrariedade aos arts. 694 do CPC/1973, 308, 1.214, 1.228 e 1.232 do CC/2002.

Argumentou que o acórdão negou ao arrematante do imóvel o direito à percepção dos frutos civis, deferindo-os ao antigo proprietário, ainda que referentes à data posterior à alienação.

Ressaltou que, "adquirido o bem imóvel em questão e sido obrigado a respeitar o contrato de arrendamento que estava vigente à época da arrematação, obviamente ao adquirente deve ser garantido o direito de receber a respectiva renda" (e-STJ fl. 396).

Alegou que, mantida a conclusão do acórdão, o recorrido receberia valores da renda do imóvel sem mesmo exercer sua posse ou propriedade. Anotou que, ao receber a propriedade e ser imitado na posse do imóvel arrematado, teria direito aos acessórios e aos frutos civis, decorrentes imediatamente do direito real.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 430/435), nas quais o recorrido postula a inadmissibilidade do recurso por incidência da Súmula n. 7/STJ e ausência de prequestionamento. No mérito, sustenta a validade do contrato de arrendamento

Superior Tribunal de Justiça

firmado entre a Usina Caeté e o recorrido, afirmando que, diante da ausência de desconstituição, deve ser mantido como credor.

O agravo (e-STJ fls. 451/459) refuta os fundamentos da decisão agravada e alega o cumprimento de todos os requisitos legais para o recebimento do especial.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ fls. 463/466).

É o relatório.

Decido.

O recurso merece prosperar em parte.

O especial e o agravo nos próprios autos foram interpostos com fundamento no Código de Processo Civil de 1973, motivo por que devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, com as interpretações dadas pela jurisprudência desta Corte (Enunciado Administrativo n. 2/STJ).

Trata-se, na origem, de ação de consignação em pagamento proposta pela Usina Caeté S.A. contra Milton Carlini e Denio Domingos Stabile, apontando dúvida quanto ao credor do contrato agrário – parceria agrícola – em virtude de arrematação do bem por Milton Carlini.

A sentença julgou procedente o pedido, declarando extinta a obrigação da autora e reconhecendo o ora recorrente como legítimo credor, entendimento reformado pelo TJMG, apenas quanto ao credor, que passou a ser Denio Domingos Stabile.

Inicialmente, não há necessidade de revolvimento fático-probatório. A principal questão a ser resolvida no especial refere-se ao legítimo credor do contrato agrário após a arrematação do bem, tema decidido expressamente no acórdão.

No especial, o recorrente apontou, primeiramente, negativa de prestação jurisdicional. Todavia, não se admite alegação genérica de ofensa ao artigo 535 do CPC/1973, cabendo ao recorrente indicar os motivos específicos pelos quais haveria violação da norma, medida que nesse caso não foi adotada, atraindo assim o óbice da Súmula n. 284/STF.

A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. CIVIL. CADERNETAS DE POUPANÇA. PLANOS ECONÔMICOS. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535. DEMONSTRAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL DO PONTO EM QUE O ACÓRDÃO RECORRIDO CAIU EM VÍCIO DE OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. PLANOS BRESSER E VERÃO. IPC. LEI DE RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. SÚMULA 83 DO STJ. APLICAÇÃO. POSSIBILIDADE.

1. Considera-se deficiente a fundamentação do recurso especial que alega violação do art. 535 do CPC, a teor da Súmula 284 do STF, quando não demonstrado, clara e objetivamente, qual o ponto omissivo, contraditório ou obscuro do acórdão recorrido que não teria sido sanado no julgamento dos embargos de declaração.

(...)

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no Ag n. 1.401.780/RS, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 10/11/2015, DJe 25/11/2015.)

Quanto à definição do credor do contrato agrário, razão assiste, em parte, ao recorrente.

Os frutos civis oriundos do contrato são devidos ao proprietário que firmou, inicialmente, a avença. Todavia, ocorrendo a alienação do imóvel, haverá sub-rogação dos direitos do contrato na pessoa do adquirente, que será obrigado a respeitar todos os seus termos. Essa sub-rogação legal está prevista nos arts. 92, § 5º, do Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/1964) e 15 do Decreto n. 59.566/1966, assim redigidos:

Art. 15. A alienação do imóvel rural ou a instituição de ônus reais sobre ele, não interrompe os contratos agrários, ficando o adquirente ou o beneficiário, sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante ou do instituidor do ônus (art. 92, § 5º, do Estatuto da Terra).

Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de

contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei.
(...)

§ 5º A alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante.

Ocorrida a arrematação do bem e a imissão na posse, o contrato passará ao patrimônio do adquirente, que deverá honrar os deveres e poderá auferir os valores respectivos.

Nesse sentido, oportuno citar os seguintes julgados:

Direito Civil. Parceria agrícola. Alienação do bem. Incidência dos arts. 1415, CCB e 92, § 5º do Estatuto da Terra. Recurso provido.

I – A alienação do bem objeto da parceria agrícola não inviabiliza a subsistência desta.

II – Eventual ação indenizatória deve ser movida contra o adquirente, que se subroga nos direitos e obrigações do alienante.

(REsp 1.755/PR, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 6/3/1990, DJ 2/4/1990 – grifei.)

Direito agrário. Arrendamento rural. Incidência do Estatuto da Terra.

1. Não tem apoio a tese sustentada pelo Acórdão recorrido sobre a exclusão do arrendamento rural do Estatuto da Terra quando as partes envolvidas desfrutarem de boa situação econômica, a dispensar tratamento legal favorável. A disciplina legal agasalha a discriminação, com o que é inaplicável aos contratos agrários o art. 1.197 do Código Civil.

2. A alienação ou a imposição de ônus real na forma do § 5º do art. 92 do Estatuto da Terra, não interrompe a vigência dos contratos agrários, ficando o adquirente, ou o titular do direito real, sub-rogado nos direitos e obrigações do proprietário.

3. Recursos especiais conhecidos e providos.

(REsp 112.144/SP, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/11/1997, DJ 19/12/1997 – grifei.)

Estatuto da Terra. Parceria agrícola. Alienação do imóvel.

A alienação do bem não interrompe o contrato de parceria, ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante (Lei 4.504/64, art. 92, § 5º). Se o adquirente impede o prosseguimento da parceria, ele o responsável pelo ressarcimento do dano que disso advier.

(REsp 144.326/PR, Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/06/2000, DJ 21/08/2000 – grifei.)

Dessa forma, após lavrado e formalizado o auto de arrematação, os frutos derivados do contrato agrário serão devidos ao arrematante. Nessa linha, confira-se:

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 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 25/3/2014, DJe 30/4/2014 – grifei.)

Caberá à instância de origem dividir os valores do contrato agrário proporcionalmente ao tempo da legitimidade da posse, levando em conta a sua alteração a partir da assinatura do auto de arrematação.

Ante o exposto, CONHEÇO do agravo e DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso especial, determinando o retorno dos autos à origem para distribuição proporcional dos valores do contrato nos termos da fundamentação.

Publique-se e intimem-se.

Inicialmente, importa resumir a base fática, apenas no que importa ao presente julgamento, a partir do relatório do acórdão colacionado no apenso n. 4 (e-STJ fls. 884/891), que julgou anterior ação possessória entre a Usina Caeté e Milton Carlini.

Em 1995, Milton Carlini ajuizou execução de título extrajudicial contra Denitto Stabile fundada no contrato de promessa de compra e venda do referido imóvel, não cumprido.

No ano seguinte, em Março, foi penhorada fração ideal do bem correspondente a 54,2% (cinquenta e quatro inteiros e dois décimos por cento).

Após, Denitto Stabile (antigo proprietário) firmou contrato de comodato do imóvel com seus filhos Dênio Domigos Stabile e Denito Carlos Stabile, em agosto de 2000.

Em Outubro de 2000 os comodatários realizaram parceria agrícola com a Usina Caeté S/A, intervindo o então proprietário Denitto Stabile.

Em Maio de 2004 foi arrematada por Milton Carlini a parte do imóvel antes penhorada e em Junho de 2009, ele também arrematou o restante do bem, sendo posteriormente imitado na posse (27/11/2009).

Superior Tribunal de Justiça

Em fevereiro de 2010, a Usina Caeté propôs ação possessória (Ap 4) cujo objeto, segundo o acórdão era a posse da plantação (Ap 4 e-STJ fls. 890):

"Nessa ação o objetivo da reintegração da posse é a plantação de cana-de-açúcar que foi retida da apelada com o fechamento da porteira [...]

Diante dos elementos probatórios integrantes dos autos, tenho que o contrato de parceria agrícola de fl. 230-249, bem como o contrato de comodato de fls. 250-252 e o contrato de compra e venda de fl. 253,-258 são documentos hábeis para comprovar a posse da apelada sobre a plantação de cana-de-açúcar"

A demanda possessória foi julgada procedente, mantendo-se na posse da plantação a Usina Caeté.

Em junho de 2010 a Usina Caeté propôs a presente ação de consignação em pagamento, apontando dúvida quanto ao credor dos valores decorrentes da parceria agrícola. Julgada procedente, extinguiu sua obrigação, remanescendo o litígio entre o comodatário e o novo proprietário do imóvel. A sentença entendeu que o credor seria Milton Carlini, o que foi reformado pelo TJMG que apontou ser o credor Dênio Domingos Stabile.

A decisão agravada, fundamentada principalmente na sub-rogação legal do adquirente no contrato agrário, estabeleceu que o recorrente Milton Carlini deve ser considerado o credor, após a arrematação do bem.

Subrogação do contrato de parceria

Esta Corte Superior entende, a partir dos arts. 92, § 5º, do Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/1964) e 15 do Decreto n. 59.566/1966, que o adquirente fica sub-rogado nos contratos agrários incidentes sobre o imóvel rural, devendo cumprir as obrigações e podendo exercer os direitos decorrentes. Opera-se, desse modo, equilíbrio entre ônus e proveito, evitando-se enriquecimento sem causa.

A pretensão do agravante Dênio Domingos Stabile, simples comodatário do imóvel, de obter os frutos da parceria, sujeitaria o arrematante a duplo prejuízo: não usar o imóvel até o término do contrato e não receber os frutos. Tal desarmonia não é prestigiada pelo ordenamento jurídico.

A existência do comodato, gratuito por natureza, não altera o direito do arrematante, novo proprietário, aos frutos.

Em primeiro lugar, ressalte-se que Tribunal de origem determinou fosse observado o contrato de parceria, ou seja, que o arrematante se sujeitasse à parceria entre comodatário e parceiro (autos eletrônicos do apenso n. 4)

Partindo desse contexto, se o arrematante deve respeitar o contrato, por consequência, deve incidir a sub-rogação legal dos arts. 92, § 5º, do Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/1964) e 15 do Decreto n. 59.566/1966, conforme estabelecido na decisão monocrática, principalmente considerando que o proprietário anuiu ao contrato de parceria, demonstrando ter conhecimento de seus termos.

Além desse fundamento, nota-se que a percepção imediata dos frutos do imóvel é um efeito próprio da arrematação judicial (art. 694 do CPC/1973), decorrente da vedação de enriquecimento ilícito. Nesse contexto, eventual ocupação do bem por outrem deve ser indenizada ao arrematante, conforme se extrai dos seguintes julgados:

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.

(AglInt no REsp 1671381/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/03/2020, DJe 01/04/2020 – grifei.)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. ARREMATACÃO JUDICIAL DE IMÓVEL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. RECEBIMENTO DE ALUGUÉIS. TERMO INICIAL. AUTO DE ARREMATACÃO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 165, 458 E 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N. 284/STF.

1. Considera-se improcedente a arguição de ofensa aos arts. 165, 458, II, e 535, II, do CPC quando o Tribunal a quo se pronuncia, de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia.

2. É inviável ao Superior Tribunal de Justiça intervir em matéria da competência da Suprema Corte, sob pena de contrariedade às rígidas atribuições recursais previstas na Carta Magna.

3. Aplica-se o óbice previsto na Súmula 284/STF na hipótese em que a deficiência da fundamentação do recurso não permite a exata compreensão da controvérsia.

4. 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.

5. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp 1232559/PR, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/02/2014, DJe 17/02/2014 – grifei.)

Oportuno transcrever o seguinte trecho do inteiro teor do voto:

Assim, o recorrente, como arrematante, tendo direito ao uso e fruição da coisa, tem, consequentemente, direito aos frutos que o imóvel gera, no caso, os valores dos aluguéis pagos após e imediatamente à lavratura do auto de arrematação.

No caso em exame, estando o imóvel ocupado em razão do contrato de parceria e sendo imposta ao arrematante a conservação do pacto, cabe a ele receber a devida retribuição, preservando-se assim o equilíbrio econômico. Os frutos da parceria, a

partir da arrematação, pertencem ao novo proprietário, não ao comodatário.

Por fim, outro fundamento merece ser considerado. A arrematação (art. 694 do CPC/1973) possui natureza jurídica de aquisição originária da propriedade, operando efeitos independentemente de relações jurídicas anteriores relacionadas ao bem, de natureza pessoal ou obrigacional.

A propósito, sobre a natureza da hasta pública, os seguinte julgados:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. PENHORA E ARREMATÇÃO DE BEM OBJETO DE HIPOTECA. POSSIBILIDADE. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. PLURALIDADE DE PENHORAS. PENHORA ANTERIOR. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO. ARREMATÇÃO DO BEM EM VALOR SUPERIOR A 50% DE SUA AVALIAÇÃO. PREÇO VIL. INEXISTÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. ARREMATÇÃO DE BEM HIPOTECADO. SUBSISTÊNCIA DO ÔNUS HIPOTECÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. AQUISIÇÃO A TÍTULO ORIGINÁRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...]

4. A aquisição em hasta pública é considerada modo de aquisição de propriedade a título originário, de modo que, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem, não ocorre a subsistência de eventual ônus hipotecário incidente sobre ele. Precedentes.

[...]

(AgInt no REsp 1318181/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/08/2018, DJe 24/08/2018)

TRIBUTÁRIO - ARREMATÇÃO JUDICIAL DE VEÍCULO - DÉBITO DE IPVA - RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA - CTN, ART. 130, PARÁGRAFO ÚNICO.

1. A arrematação de bem em hasta pública é considerada como aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem.

2. Os débitos anteriores à arrematação subrogam-se no preço da hasta. Aplicação do artigo 130, § único do CTN, em interpretação que se estende aos bens móveis e semoventes.

3. Por falta de prequestionamento, não se pode examinar a alegada violação ao disposto no art. 131, § 2º, da Lei nº 9.503/97 (Código de Trânsito Brasileiro).

4. Recurso especial conhecido em parte e, nessa parte, não provido.

(REsp 807.455/RS, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 28/10/2008, DJe 21/11/2008)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. FASE DE EXECUÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. SÚMULA Nº 284/STF. IMÓVEL HIPOTECADO. ARREMATÇÃO. INTIMAÇÃO DO CREDOR HIPOTECÁRIO. ART. 1.501 DO CÓDIGO CIVIL. SUB-ROGAÇÃO DO DIREITO REAL NO PREÇO. EXTINÇÃO DA HIPOTECA. RESPONSABILIDADE POR EVENTUAL SALDO REMANESCENTE EM FAVOR DO CREDOR HIPOTECÁRIO IMPUTADA AO DEVEDOR ORIGINÁRIO, E NÃO AO ARREMATANTE.

[...]

4. Realizada a intimação do credor hipotecário, nos moldes da legislação de regência (artigos 619 e 698 do Código de Processo Civil), a arrematação extingue a hipoteca, operando-se a sub-rogação do direito real no preço e transferindo-se o bem ao adquirente livre e desembaraçado de tais ônus por força do efeito purgativo do gravame.

5. Extinta a hipoteca pela arrematação, eventual saldo remanescente em favor do

credor hipotecário poderá ser buscado contra o devedor originário, que responderá pessoalmente pelo restante do débito (art. 1.430 do Código Civil).

6. Sem notícia nos autos de efetiva impugnação da avaliação do bem ou da arrematação em virtude de preço vil, não é possível concluir pela manutenção do gravame simplesmente porque o valor foi insuficiente para quitar a integralidade do crédito hipotecário.

7. Recurso especial conhecido em parte e, nessa parte, provido.

(REsp 1201108/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/05/2012, DJe 23/05/2012)

Oportuno transcrever o seguinte trecho do inteiro teor do último julgado:

No mais, a orientação adotada pelo acórdão recorrido também não encontra amparo na jurisprudência desta Corte, que firmou posicionamento no sentido de que a arrematação, forma de aquisição originária, extingue a hipoteca desde que tenha havido a intimação do credor hipotecário para que tenha ciência da venda judicial do bem e possa exercer o seu direito de preferência frente aos demais credores.

Nelson Rosendal e Cristiano Chaves de Farias também trataram dos efeitos da aquisição originária da propriedade:

Na aquisição originária, o novo proprietário não mantém qualquer relação de direito real ou obrigacional com seu antecessor, pois não obtém o bem do antigo proprietário, mas contra ele.

[...]

Se a propriedade é adquirida por modo originário, não há vínculo entre a propriedade atual e a anterior, incorporando-se o bem ao patrimônio do novo titular em toda a sua plenitude, livre de todos os vícios que a relação jurídica pregressa apresentava. Todavia, se adquirida a propriedade por modo derivado, isto é, pelo registro no ofício imobiliário do título representativo de negócio ou sucessão, transfere-se a coisa com os mesmos atributos e restrições (ônus reais e gravames) que possuía no patrimônio do transmitente. (Direitos Reais. 4ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007, p. 259)

A posse do arrematante, portanto, não se sujeita a condicionante alguma, podendo ser exercida independentemente de relações jurídicas anteriores (comodato).

Em outro trecho, referido autores, tratando do desdobramento da posse entre direta e indireta, apontam que a posse originária é adquirida sem vinculação a outras relações jurídicas com o titular:

O *desdobramento da posse* é fenômeno que se verifica quando o proprietário, efetivando uma relação jurídica negocial com terceiro, transfere-lhe o poder de fato sobre a coisa.

[...]

Também não se afeiçoa à noção de desdobramento da posse o fato da posse originária, pois sua aquisição dá-se independente de qualquer relação jurídica com o titular.

[...]

O desdobramento da posse apenas verifica-se quando faculdades que integram o domínio são transferidas a outra pessoa, para que a utilize como decorrência de relação jurídica de direito real (v.g. penhor, usufruto, propriedade fiduciária) ou obrigacional (v.g. comodato, locação). Ou seja, todas as vezes que um bem sai das mãos do proprietário em razão de uma relação jurídica, cria-se uma posse derivada, cuja origem se liga necessariamente a um título proveniente do *dominus*. (*idem*, p. 59).

Portanto, a partir da assinatura do auto, o arrematante imitado na posse faz jus

Superior Tribunal de Justiça

aos frutos civis produzidos pelo imóvel, no caso, os valores decorrentes da parceria agrícola. Isso porque tais frutos são consequência ou efeitos da posse, nos termos do art. 1.214 do CC/2002:

Art. 1.214. O possuidor de boa-fé tem direito, enquanto ela durar, aos frutos percebidos.

Essa constatação não afronta a ação possessória anterior porque seu objeto foi, tão somente, a posse da plantação de cana-de-açúcar pela Usina Caeté S/A. Na presente lide, a controvérsia reside na posse do imóvel e suas consequências, principalmente em relação aos frutos após a arrematação.

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

Diante do exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 917.482 / MG

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2016/0122444-3

Número de Origem:

10701100203051006 02030518320108130701 0217655492010 701950025570 701100203051 10701100217655004
10701100217655003 10701100217655002 10701100217655001

Sessão Virtual de 25/08/2020 a 31/08/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MILTON CARLINI

ADVOGADOS : PAULO JOSE GOUVEA JUNIOR E OUTRO(S) - MG064236
SÉRGIO RAMIRO SAMARTANO - MG065459

AGRAVADO : USINA CAETÉ S/A

ADVOGADO : FERNANDO FONSECA ROSSI E OUTRO(S) - MG082502

AGRAVADO : DENIO DOMINGOS STABILLE

ADVOGADO : JOSÉ FERNANDO DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - MG054584

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO - PAGAMENTO EM
CONSIGNAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DENIO DOMINGOS STABILLE

ADVOGADO : JOSÉ FERNANDO DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - MG054584

AGRAVADO : MILTON CARLINI

ADVOGADOS : PAULO JOSE GOUVEA JUNIOR E OUTRO(S) - MG064236
SÉRGIO RAMIRO SAMARTANO - MG065459

AGRAVADO : USINA CAETÉ S/A

ADVOGADO : FERNANDO FONSECA ROSSI E OUTRO(S) - MG082502

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 Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 31 de agosto de 2020