



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.181.797 - RS (2010/0029600-2)

RELATOR : MINISTRO LUIZ FUX
RECORRENTE : LUIZ ROTILLI E CÔNJUGE
ADVOGADO : JEAN PIERRE DE LIMA
RECORRIDO : INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA
AGRÁRIA - INCRA
PROCURADOR : VALDEZ ADRIANI FARIAS E OUTRO(S)
RECORRIDO : UNIÃO

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ART. 105, III, A, DA CF/1988 ADMINISTRATIVO. IMÓVEL EM PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO POR INTERESSE SOCIAL PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA. AÇÃO ORDINÁRIA QUE OBJETIVA DECLARAÇÃO DE PRODUTIVIDADE DA GLEBA. ARRENDATÁRIOS E PROMITENTES COMPRADORES DE IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADA. LEGITIMIDADE ATIVA. ARTS. 3.º E 7.º, DO CPC. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 84/STJ.

1. O promitente comprador ostenta legitimidade ativa para propor ação que tenha por objeto a tutela de direitos reais sobre o imóvel, ainda que o respectivo contrato de promessa de compra e venda não tenha sido registrado no Cartório de Registro Imobiliário. Inteligência do Enunciado n.º 84, da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, *verbis*: “*É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro*”.

2. Precedentes em situações análogas: **AgRg no Ag 952.361/DF**, Rel. Ministro José Delgado, Primeira Turma, julgado em 01/04/2008, DJe 17/04/2008; **REsp 132.486/RJ**, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Segunda Turma, julgado em 08/03/2005, DJ 02/05/2005, p. 255.

3. Na hipótese *sub judice*, cuida-se de ação em que os arrendatários e promitentes compradores pleiteiam a declaração de produtividade do imóvel e a sua consequente insuscetibilidade de ser desapropriado para fins de reforma agrária, sendo certo que o Tribunal *a quo* afastou a legitimidade dos promitentes sob o fundamento de ausência de registro imobiliário do contrato de promessa de compra e venda, e que o contrato de arrendamento registrado não atribui direitos reais, mas tão-somente direitos pessoais.

4. Por outro lado, à minguada de pronunciamento nos autos acerca do contrato de promessa de compra e venda ou mesmo dos termos da avença, impõe-se a reforma do aresto regional tão-somente para conjurar a necessidade do registro imobiliário como requisito de aferição da legitimidade ativa dos promitentes compradores.

5. Recurso especial conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da PRIMEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Teori Albino Zavascki, Arnaldo Esteves Lima,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Benedito Gonçalves (Presidente) e Hamilton Carvalhido votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 22 de fevereiro de 2011(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIZ FUX
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.181.797 - RS (2010/0029600-2)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIZ FUX(Relator): Trata-se de recurso especial interposto por LUIZ ROTILLI E CÔNJUGE, com fulcro no artigo 105, III, “a”, do permissivo constitucional, em face do acórdão proferido à unanimidade pelo Tribunal Regional Federal da 4.^a Região, assim ementado:

ADMINISTRATIVO. IMÓVEL RURAL. DESAPROPRIAÇÃO. PRETENSÃO DE ANULAÇÃO DO PROCEDIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. ILEGITIMIDADE ATIVA. ARRENDATÁRIO. TITULAR DE DIREITO PESSOAL.

Tanto o titular de direito obrigacional como o titular de promessa de compra e venda não registrada, caso dos autores, não têm legitimidade para discutir a desapropriação do bem ou postular a anulação do procedimento expropriatório, considerando-se que não farão *jus* à indenização.

Os autos noticiam que LUIZ ROTILLI e ELIANE TERESINHA ROTILLI ajuizaram em 15 de janeiro de 2009 ação ordinária em face da UNIÃO e do INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA, insurgindo-se contra o procedimento de desapropriação, aduzindo ter adquirido o imóvel desapropriando do Sr. Antônio Carlos Sesti, mediante celebração de contrato de promessa de compra e venda, e arrendamento, este averbado no registro de imóveis, sustentando, no mérito, a declaração de produtividade do imóvel e a sua consequente insuscetibilidade de ser desapropriado para fins de reforma agrária.

O juízo monocrático extinguiu o feito com base no artigo 267, inciso VI, do Código de Processo Civil, por ilegitimidade dos autores, por ausência de registro do contrato de promessa de compra e venda do cartório imobiliário.

Os autores manejaram recurso de apelação, ao argumento de impossibilidade de registro do referido contrato de compra e venda, por força de gravame de indisponibilidade de bens, que a União e o Incra tinham conhecimento da avença, e que o entendimento sumulado do Egrégio Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que *"é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro"*, consoante o verbete n.º 84.

A Colenda 3^a Turma do Tribunal Regional Federal da 4.^a Região, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos da ementa acima transcrita. Colhe-se do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

voto-condutor o seguinte trecho:

Inicialmente ressalvo que, efetivamente, não foi registrado no Registro de Imóveis o contrato de promessa de compra e venda celebrado pelos apelantes e o vendedor, Sr. Carlos Alberto Sesti (fls. 24/25 e 398/405).

Ademais, apenas o contrato de arrendamento, em que consta como arrendatário o ora apelante Luiz Rotilli, foi objeto de registro na matrícula do imóvel (fl. 25).

Todavia, o mencionado contrato de arrendamento é figura de direito pessoal, não atribuindo, via de consequência, direito real aos apelantes, considerando-se que não consta no rol taxativo previsto no art. 1.225 do CCB, que transcrevo, para o correto desate da lide:

"Art. 1.225. São direitos reais:

I- a propriedade;

II- a superfície;

III- as servidões;

IV- o usufruto;

V- o uso;

VI- a habitação;

VII- o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII- o penhor;

IX- a hipoteca;

X- a anticrese;

XI- a concessão de uso especial para fins de moradia;

XII- a concessão de direito real de uso."

No que pertine ao compromisso de compra e venda, colaciono os dispositivos sobre o tema previstos no CCB, *in verbis*:

"Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel."

Reitero que a promessa de compra e venda firmada pelos apelantes não foi registrada no cartório imobiliário, mas somente o contrato de arrendamento, que não outorga direito real.

Dito isto, relevo que apenas os titulares de direitos reais sobre o bem expropriado têm legitimidade para discutir a desapropriação e requerer o pagamento da respectiva indenização, como preveem os arts. 26 e 31 do Decreto-Lei nº 3.365/41. Vejamos:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"Art. 26. No valor da indenização, que será contemporâneo da avaliação, não se incluirão os direitos de terceiros contra o expropriado.

Art. 31. Ficam subrogados no preço quaisquer ônus ou direitos que recaiam sobre o bem expropriado."

Por conseguinte, outra não é a conclusão senão que apenas os titulares de direitos reais ficam sub-rogados no preço pago a título de indenização, excluídos os titulares de direitos pessoais, que por certo poderão se valer de ação específica.

A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal ratifica o entendimento supra declinado:

MANDADO DE SEGURANÇA. FALTA DE LEGITIMIDADE DE ARRENDATÁRIO. DESAPROPRIAÇÃO PARA REFORMA AGRÁRIA.

1. O arrendatário não tem legitimidade ativa para propor mandado de segurança contra decreto de desapropriação para fins de reforma agrária por ser a relação jurídica, na hipótese de arrendamento, fundada em direito pessoal e não real. Precedente.

2. Existência de outra ação com idêntico objeto e causa de pedir, proposta pela empresa proprietária do imóvel (MS 24.764). Fundamento não impugnado.

3. Agravo improvido.

(MS 24843 AgR, Relator(a): Min. ELLEN GRACIE, Tribunal Pleno, julgado em 30/09/2004, DJ 28-10-2004 PP-00036 EMENT VOL-02170-01 PP-00146) Grifei

Portanto, tanto o titular de direito obrigacional como o titular de promessa de compra e venda não registrada, caso dos apelantes, não podem discutir a desapropriação do bem ou postular a anulação do procedimento expropriatório, considerando-se que não farão jus à indenização.

Outrossim, a alegação dos apelantes da existência de gravame sobre o imóvel em nada altera o resultado do recurso, considerando-se que evidencia que não são detentores de direito real.

Opostos embargos de declaração, restaram parcialmente acolhidos nos seguintes moldes:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INOCORRÊNCIA DOS REQUISITOS DO ART 535 DO CPC. PREQUESTIONAMENTO.

Não é necessário ao julgador enfrentar os dispositivos legais e constitucionais citados pela parte ou obrigatória a menção dos dispositivos legais e constitucionais em que fundamenta sua decisão, desde que enfrente as questões jurídicas postas na ação e fundamente, devidamente, seu convencimento. A jurisprudência, contudo, admite a possibilidade de utilização de embargos declaratórios para fins de prequestionamento de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

matéria a ser resolvida no âmbito dos Tribunais Superiores.

Em suas razões recursais, apontam os recorrentes violação do disposto nos artigos 3.º e 7.º, do Código de Processo Civil, e do artigo 1.210, do Código Civil Brasileiro. Sustentam, em síntese: (1) a impossibilidade do registro do contrato de compra e venda, por força de gravame de indisponibilidade de bens; (2) a ciência da União e do Incra da avença firmada; (3) que o Egrégio Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que "*é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro*". (Súmula n.º 84, do STJ).

O Incra, em contrarrazões (fls. 596/603, e-STJ), sustenta o óbice do Enunciado n.º 7, da Súmula desta Corte, sob o fundamento de que a análise recursal demanda a reapreciação do contexto fático probatório dos autos e, no mérito, pelo seu desproimento, porquanto o contrato de arrendamento não tem o condão de atribuir direitos reais, e a ausência de registro do contrato de promessa de compra e venda.

A União, por se turno, pugna a inadmissibilidade da irresignação recursal pelo óbice contido na Súmula 7, desta Egrégia Corte e, no mérito, pelo seu desproimento. (fls. 606/615, e-STJ)

O recurso especial recebeu crivo positivo de admissibilidade na origem.

Parecer ofertado pelo *Parquet* Federal (fls. 629/632, e-STJ), opinando pelo não conhecimento do recurso especial no termos da seguinte ementa:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ADMISSIBILIDADE. 1 - O Eg. Tribunal *a quo*, por ilegitimidade passiva *ad causam*, considerou os ora recorrentes carecedores de ação para buscar a nulidade do procedimento de desapropriação, sob os seguintes fundamentos: i) inexistência de registro, no Registro de Imóveis, do contrato de promessa de compra e venda, no qual os ora recorrentes figuram como promitentes compradores; ii) o registro do contrato de arrendamento do respectivo imóvel apenas confere ao arrendatário direito obrigacional, e não real. Esses fundamentos não foram combatidos pelos recorrentes, o que faz incidir o que faz incidir (sic) o enunciado da Súmula 283/STF. 2 - Parecer pelo não conhecimento do recurso especial.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.181.797 - RS (2010/0029600-2)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ART. 105, III, A, DA CF/1988 ADMINISTRATIVO. IMÓVEL EM PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO POR INTERESSE SOCIAL PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA. AÇÃO ORDINÁRIA QUE OBJETIVA DECLARAÇÃO DE PRODUTIVIDADE DA GLEBA. ARRENDATÁRIOS E PROMITENTES COMPRADORES DE IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADA. LEGITIMIDADE ATIVA. ARTS. 3.º E 7.º, DO CPC. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 84/STJ.

1. O promitente comprador ostenta legitimidade ativa para propor ação que tenha por objeto a tutela de direitos reais sobre o imóvel, ainda que o respectivo contrato de promessa de compra e venda não tenha sido registrado no Cartório de Registro Imobiliário. Inteligência do Enunciado n.º 84, da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, *verbis*: “É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro”.

2. Precedentes em situações análogas: **AgRg no Ag 952.361/DF**, Rel. Ministro José Delgado, Primeira Turma, julgado em 01/04/2008, DJe 17/04/2008; **REsp 132.486/RJ**, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Segunda Turma, julgado em 08/03/2005, DJ 02/05/2005, p. 255.

3. Na hipótese *sub judice*, cuida-se de ação em que os arrendatários e promitentes compradores pleiteiam a declaração de produtividade do imóvel e a sua consequente insuscetibilidade de ser desapropriado para fins de reforma agrária, sendo certo que o Tribunal *a quo* afastou a legitimidade dos promitentes sob o fundamento de ausência de registro imobiliário do contrato de promessa de compra e venda, e que o contrato de arrendamento registrado não atribui direitos reais, mas tão-somente direitos pessoais.

4. Por outro lado, à míngua de pronunciamento nos autos acerca do contrato de promessa de compra e venda ou mesmo dos termos da avença, impõe-se a reforma do aresto regional tão-somente para conjurar a necessidade do registro imobiliário como requisito de aferição da legitimidade ativa dos promitentes compradores.

5. Recurso especial conhecido e provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIZ FUX(Relator): Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso especial.

Cinge-se a controvérsia quanto à legitimidade de promitente comprador em ações que visam tutelar direitos reais.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nesse segmento, o Tribunal *a quo* concluiu que a ausência de registro imobiliário do contrato de promessa de compra e venda do imóvel conjura a legitimidade ativa dos promitentes compradores, consoante se colhe dos seguintes trechos do aresto hostilizado:

Inicialmente ressalvo que, efetivamente, não foi registrado no Registro de Imóveis o contrato de promessa de compra e venda celebrado pelos apelantes e o vendedor, Sr. Carlos Alberto Sesti (fls. 24/25 e 398/405).

(...)

Reitero que a promessa de compra e venda firmada pelos apelantes não foi registrada no cartório imobiliário, mas somente o contrato de arrendamento, que não outorga direito real.

(fls. 544/545, e-STJ)

É cediço que o registro cartorário tem como finalidade social dar conhecimento *erga omnes* de certos atos, dentre os quais destaca-se a alienação de imóvel, consoante disposto no artigo 129, § 9.º, da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973:

Art. 129. Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros:

(...)

§ 9º Os instrumentos de cessão de direitos e de créditos, de sub-rogação e de dação em pagamento.

Ademais, à luz do artigo 1.245 do Código Civil, de 2002 (artigo 530 do Código Civil de 1916), sobressai claro que a lei reclama o registro dos títulos translativos da propriedade imóvel por ato *inter vivos*, onerosos ou gratuitos, posto que os negócios jurídicos em nosso ordenamento jurídico, não são hábeis a transferir o domínio do bem. Assim, titular do direito é aquele em cujo nome está transcrita a propriedade imobiliária.

A jurisprudência do STJ, sobrepujando a questão de fundo sobre a questão da forma, como técnica de realização da justiça, vem conferindo interpretação finalística à Lei de Registros Públicos.

Assim é que foi editada a Súmula 84, com a seguinte redação:

É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.

Num dos precedentes que deram origem ao mencionado Enunciado, afirmou o eminente Ministro Athos Carneiro:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Sr. Presidente, ao apreciar este tema impressiono-me, sobretudo, com as consequências, no plano social, dos nossos julgamentos.

Sabemos que no nosso país, principalmente nas camadas pobres da população, um grande número de negócios, e até direi, a maior parte dos negócios, é efetuada de maneira menos formal, e até absolutamente informal. Compram-se e vendem-se pequenos terrenos, apartamentos e casas apenas mediante a emissão de recibos, sinais de arras e mesmo de promessas de compra-e-venda ou 'transferências de posse' redigidos de forma singela. E é muitíssimo comum que esses documentos não venham a ser registrados no Registro de Imóveis, inclusive porque com frequência os termos em que estão vazados não permitiriam o registro. Para o registro imobiliário é necessário que o contrato revista determinados requisitos, o que exige, frequentemente, a presença do tabelião ou do profissional do Direito.

Então, com extrema frequência, ocorre na vida judiciária termos alguém que é possuidor do seu terreno ou da sua casa há muitos anos, em inteira boa-fé, que já pagou a totalidade do preço há muitos anos, e de repente é surpreendido por uma penhora, em execução promovida contra aquele que lhe havia 'alienado' o imóvel; nos termos da aludida Súmula (Súmula 612 do STF), irá perder seus direitos à posse e à aquisição da propriedade.

Então vemos aqui os dois pratos da balança: de um lado, temos o direito do credor, direito pessoal; do outro lado o direito, também pessoal, do possuidor e promitente comprador. Geralmente, como no caso dos autos, o possuidor já mantinha o seu direito de posse e os direitos à aquisição decorrentes de sua promessa de compra-e-venda desde antes do surgimento do crédito que origina a penhora.

Então se pergunta: entre as duas pretensões, a do credor, direito pessoal, e a do promitente comprador com justa posse, direito também pessoal, qual é aquela que merece maior tutela, maior proteção jurídica?

Tenho a impressão de que levar nosso raciocínio para o terreno do direito registral importará inclusive na aplicação das normas jurídicas dentre de um, digamos assim, tecnicismo exagerado. É certo que, num plano puramente registral, o domínio do imóvel penhorado ainda, tecnicamente, integra o patrimônio do promitente vendedor.

O promitente vendedor ainda é dono do imóvel, mas o é sob aquele 'minus' derivado das obrigações que assumiu, de outorga da escritura definitiva, em virtude do contrato, quitado ou não, de promessa de compra-e-venda. O patrimônio do cidadão não é constituído só dos seus direitos, mas também das suas obrigações. E o promitente vendedor tem a obrigação de garantir a posse transferida contratualmente ao promitente comprador, que a exerce em nome próprio.

Então, se dirá: mas o credor não sabia disso; o credor considerava que o imóvel era do promitente vendedor; emprestou-lhe dinheiro, ou com ele negociou, confiante de que aquele imóvel fazia parte, sem ônus, do seu patrimônio. Será que essa assertiva corresponde às realidades da vida? Será que o credor foi realmente averiguar no Registro Imobiliário? Não atentou para a circunstância de que naquele imóvel estaria morando alguém, às vezes há muitíssimos anos, comportando-se como dono? E a penhora, por sua vez, terá ela sido objeto de registro, de molde a ter eficácia perante terceiros?

Creio mais conforme com as necessidades atuais do comércio jurídica a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

interpretação pela qual, no choque de interesses de dois direitos eminentemente pessoais (a própria penhora não é direito real, mas ato processual executivo), direito pessoal tanto um quanto outro, deve prevalecer na via dos embargos de terceiro, o direito daquele que está na justa e plena posse do imóvel, como seu legítimo pretendente à aquisição, face ao direito do credor do promitente vendedor, dêse que no caso ausente, por certo, qualquer modalidade de fraude a credores ou à execução. Esta orientação melhor se coaduna às realidades jurídico-sociais do nosso país, e impende sejamos sensíveis a estas realidades.
(REsp. 1.172/SP, Rel. Min. ATHOS CARNEIRO, DJU 16.04.90)

Mutatis mutandis, conclui-se que o promitente comprador ostenta legitimidade ativa para propor ação que tenha por objeto a tutela de direitos reais sobre o imóvel, ainda que o respectivo contrato de promessa de compra e venda não tenha sido registrado no Cartório de Registro Imobiliário.

Em situações análogas, esta Corte assim se pronunciou:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. POSSE. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE REGISTRO. SÚMULA Nº 84/STJ.

1. Agravo regimental contra decisão que desproveu agravo de instrumento.
2. Acórdão *a quo* segundo o qual, com amparo na Súmula nº 84/STJ, não configura fraude à execução a alienação do imóvel em data anterior ao ajuizamento da execução fiscal, mesmo sem o registro
3. Aplicação, à hipótese, da Súmula nº 84, desta Corte Superior: “é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.”
4. Agravo regimental não-provido.

(AgRg no Ag 952.361/DF, Rel. Ministro José Delgado, Primeira Turma, julgado em 01/04/2008, DJe 17/04/2008)

PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE PERDAS E DANOS. LEGITIMIDADE. PROMITENTE COMPRADOR. LEGITIMIDADE. INTERESSE DE AGIR. SÚMULA N. 7/STJ. AÇÃO DESAPROPRIAÇÃO. COISA JULGADA. NÃO-OCORRÊNCIA.

1. O promitente comprador possui legitimidade ativa para propor ação cujo objetivo é o recebimento de verba indenizatória decorrente de ação de desapropriação. Precedentes.
2. Aplica-se a Súmula n. 7/STJ na hipótese em que a tese versada no recurso especial, a pretexto de demonstrar eventual ofensa ao art. 267, VI, do CPC, requer o exame de elementos fáticos para dizer da existência de interesse de agir em ação ordinária de perdas e danos.
3. A ação de perdas e danos decorrente da demora do ente público em adimplir a indenização advinda de processo expropriatório não se confunde



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

com a própria ação de desapropriação, razão pela qual é de ser afastada a suposta ocorrência de coisa julgada.

4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não-provido. (REsp 132.486/RJ, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Segunda Turma, julgado em 08/03/2005, DJ 02/05/2005, p. 255)

Outrossim, verifica-se que não houve pronunciamento nos autos acerca do contrato de promessa de compra e venda ou mesmo dos termos da avença. Dessa sorte, impõe-se a reforma do aresto regional tão-somente para conjurar a necessidade do registro imobiliário como requisito de aferição da legitimidade ativa dos promitentes compradores.

Com essas considerações, **CONHEÇO** e **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial, nos termos acima explicitados.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO PRIMEIRA TURMA

Número Registro: 2010/0029600-2

PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.181.797 / RS

Números Origem: 200871200005215 200871200005434

PAUTA: 22/02/2011

JULGADO: 22/02/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIZ FUX**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro BENEDITO GONÇALVES

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. ELIZETA MARIA DE PAIVA RAMOS

Secretária

Bela. BÁRBARA AMORIM SOUSA CAMUÑA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LUIZ ROTILLI E CÔNJUGE

ADVOGADO : JEAN PIERRE DE LIMA

RECORRIDO : INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA -
INCRA

PROCURADOR : VALDEZ ADRIANI FARIAS E OUTRO(S)

RECORRIDO : UNIÃO

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - Intervenção
do Estado na Propriedade - Desapropriação por Interesse Social para Reforma Agrária

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia PRIMEIRA 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 provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Teori Albino Zavascki, Arnaldo Esteves Lima, Benedito Gonçalves (Presidente) e Hamilton Carvalhido votaram com o Sr. Ministro Relator.