



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.227.318 - MT (2010/0212207-6) (f)

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
RECORRENTE : MARCOS IVAN PERAZZA
ADVOGADO : GILDO CAPELETO E OUTRO(S)
RECORRIDO : ERCÍLIO VILI SCHAEGLER - MASSA INSOLVENTE E OUTRO
ADVOGADO : EUGÊNIO LASCH - ADMINISTRADOR JUDICIAL

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL LITIGIOSO. LIBERAÇÃO DA CONSTRIÇÃO JUDICIAL. TERCEIRO ADQUIRENTE. ILEGITIMIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. PUBLICIDADE ACERCA DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL. CIÊNCIA DO COMPRADOR. REGRA DO ART. 42, § 3º, DO CPC. OPOSIÇÃO DE EMBARGOS. PRECEDENTES. NÃO-PROVIMENTO.

1. A convicção a que chegou o Acórdão acerca de que o Recorrente, ao comprar o imóvel, tinha pleno conhecimento de que estava adquirindo coisa litigiosa, decorreu da análise do contrato de compra e venda firmado pelas partes e do conjunto fático-probatório, de modo que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame dos mencionados suportes, obstando a admissibilidade do especial à luz das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

2. Ao adquirente de qualquer imóvel impõe-se a cautela de obter certidões junto aos cartórios de distribuição, de processos judiciais, devendo, ainda, informar-se acerca da situação pessoal dos alienantes bem como do próprio imóvel, cientificando-se da existência de eventuais demandas e ônus sobre a unidade objeto do contrato, como, aliás, é do agir comum nos negócios imobiliários.

3. A regra do art. 42, § 3º, do CPC, que estende ao terceiro adquirente os efeitos da coisa julgada, somente deve ser mitigada quando for evidenciado que a conduta daquele tendeu à efetiva apuração da eventual litigiosidade da coisa adquirida. Há uma presunção relativa de ciência do terceiro adquirente acerca da litispendência, cumprindo a ele demonstrar que adotou todos os cuidados que dele se esperavam para a concretização do negócio, notadamente a verificação de que, sobre a coisa, não pendiam ônus judiciais ou extrajudiciais capazes de invalidar a alienação. (RMS 27.358/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/10/2010, DJe 25/10/2010).

4. Não se considera terceiro quem adquire a coisa litigiosa, não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

podendo, portanto, opor embargos, aplicando-se o disposto no art. 42, par. 3º, do CPC. Precedentes.

5. Recurso Especial a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrichi e Massami Uyeda votaram com o Sr. Ministro Relator.

Dr(a). GILDO CAPELETO, pela parte RECORRENTE: MARCOS IVAN PERAZZA

Brasília, 06 de novembro de 2012(Data do Julgamento)

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.227.318 - MT (2010/0212207-6) (f)

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
RECORRENTE : MARCOS IVAN PERAZZA
ADVOGADO : GILDO CAPELETO E OUTRO(S)
RECORRIDO : ERCÍLIO VILI SCHAEGLER - MASSA INSOLVENTE E OUTRO
ADVOGADO : EUGÊNIO LASCH - ADMINISTRADOR JUDICIAL

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI:

1.- MARCOS IVAN PERAZZA interpõe Recurso Especial, com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do artigo 105 do permissivo constitucional, contra Acórdão (fls. 820/835) da Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso (Rel. Des. CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA), assim ementado (fls. 820):

EMBARGOS DE TERCEIRO - AQUISIÇÃO DE COISA LITIGIOSA - CARÊNCIA DA AÇÃO.

Não ostenta a qualidade de terceiro aquele que adquire a coisa litigiosa, com o que não pode opor os embargos respectivos, aplicando-se o disposto no art. 42, par. 3º, do CPC.

2.- No caso em exame, o Recorrente interpôs Apelação contra a sentença que extinguiu os Embargos de Terceiros, sem resolução do mérito, por ilegitimidade ativa *ad causam*.

O Tribunal de origem negou provimento ao recurso, conforme a ementa acima transcrita, ao entender que "*Não ostenta a qualidade de terceiro aquele que adquire a coisa litigiosa*" (fls. 820).

Irresignado, o Recorrente interpôs Embargos de Declaração com efeitos infringentes, os quais foram desprovidos pelo Colegiado Estadual, sob o fundamento de que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

não houve obscuridade, contradição ou omissão no Acórdão hostilizado (fls. 888/895).

3.- Persistindo o inconformismo, o Recorrente interpôs Recurso Especial, no qual sustentou violação do artigo 472 do Código de Processo Civil e das Súmulas/STJ 84 e 375. Nos seus termos (fls. 902):

No caso em tela o Acórdão objurgado afronta as referidas Súmulas, impedindo o Terceiro Adquirente de boa-fé de exercer seu direito de defesa da posse (posse de mais de 12 anos consecutivos consumando-se, inclusive, a prescrição aquisitiva).

Não se considerou o Recorrente Adquirente como Terceiro, contrariando a Súmula 84 deste Sodalício; bem como não observou a falta de registro do gravame à margem da matrícula, em total ofensa à Súmula 375 também desta Corte.

Por derradeiro, trouxe à colação julgados paradigmas, também do Superior Tribunal de Justiça, com o escopo de demonstrar a ocorrência de dissídio jurisprudencial.

4.- Contra-arrazoado (fls. 944/961), o Recurso Especial foi admitido (fls. 971/973).

5.- Opinou o Subprocurador-Geral da República Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS pelo não conhecimento do Recurso Especial (e-STJ fls. 1.005/1.008).

6.- Subindo os autos a esta Corte, em decisão monocrática, dei provimento ao Recurso Especial , *"reconhecendo a legitimidade ativa do Recorrente para opor Embargos de Terceiro e determinando o prosseguimento do feito"* (fls. 1.014).

7.- Os Recorridos interpuseram então Embargos de Declaração, os quais foram rejeitados às fls. 1.038/1.039, diante do intuito de *"reapreciação da causa, o que não se admite com a objetividade do recurso manejado"* (fls. 1.038).

Diante dessa decisão, os Recorridos interpuseram novamente Embargos de Declaração, no qual requereram a apreciação das arguições de: *"a) ausência de impugnação nas razões do Recurso Especial a todos os fundamentos do Acórdão recorrido; b) ausência de similaridade entre os casos confrontados para a demonstração da*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

divergência jurisprudencial; e c) inocorrência de dissídio entre o Acórdão Recorrido e a posição do colendo Superior Tribunal de Justiça sobre a matéria efetivamente posta em julgamento" (fls. 1.049).

Os referidos Embargos de Declaração foram rejeitados às fls. 1.059/1.060, com determinação de imediata baixa dos autos à origem.

Sobreveio o Agravo Regimental interposto pelos Recorridos, em que pugnaram pela reforma da decisão hostilizada, sob a alegação de que *"o conhecimento prévio do comprador acerca da litigiosidade do bem manifestado no próprio contrato de compra e venda torna este sucessor do vendedor em relação ao processo, nos termos do art. 42, § 3º, do CPC, que, assim, não tem legitimidade para opor embargos de terceiro"* (fls. 1.065).

Assim, tendo sido negado provimento ao referido recurso (fls. 1.087/1.092), foram interpostos Embargos de Declaração, que restaram rejeitados às fls. 1.110/1.114.

Interpostos novos Embargos de Declaração pelo Recorrido, estes foram acolhidos pela e. Terceira Turma, tendo sido determinada a inclusão do presente Recurso Especial em pauta (fls. 1.133).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.227.318 - MT (2010/0212207-6) (f)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI:

8.- A irresignação formulada no Recurso Especial não merece prosperar, como, aliás, já se evidenciava pelos argumentos expostos pelo conteúdo do voto da E. Ministra NANCY ANDRIGHI, por ocasião da Sessão de Julgamento em que se concluiu pelo julgamento pela própria Terceira Turma, afastando-se a decisão monocrática anteriormente por mim proferida, consignando-se aqui os julgados anteriores à E. Ministra pelo melhor aprofundamento da análise do caso.

9.- A controvérsia gira em torno da legitimidade do ora Recorrente para opor Embargos de terceiro com o intuito de liberar o imóvel de determinada constrição judicial junto à massa insolvente de ERCÍLIO SCHAEGLER.

O Tribunal de Justiça, mantendo a sentença que declarou a ilegitimidade ativa *ad causam* do Recorrente, com fulcro no art. 42, § 3º, do Código de Processo Civil, concluiu que, *in verbis* (fls. 824):

Portanto, do que se infere dos autos, o embargante que adquiriu coisa já litigiosa está sujeito aos efeitos que a decisão guerreada produziu (artigo 42, § 3º, do CPC), não sendo mais considerado terceiro.

Em que pese ser completamente desnecessário e irrelevante checar se o embargante teve ciência da litigiosidade do bem que adquiriu, destaco que no contrato de compra e venda que se prestou para a aquisição de posse e propriedade consta expressamente, e sem ressalvas, que o mesmo tem ciência dos ônus judiciais que pesam sob o imóvel.

Com isso, observa-se que o embargante, adquiriu coisa litigiosa, uma vez que a transação se deu anos após a citação do vendedor e o trânsito em julgado da sentença que o declarou insolvente.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Assim, a convicção a que chegou o Acórdão acerca de que o Recorrente, ao comprar o imóvel, tinha pleno conhecimento de que estava adquirindo coisa litigiosa, decorreu da análise do contrato de compra e venda firmado pelas partes e do conjunto fático-probatório, e o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame dos mencionados suportes, obstando a admissibilidade do especial à luz das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

10.- De qualquer sorte, mesmo afastando os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, a e. Terceira Turma desta Corte entende que o adquirente de qualquer imóvel pode obter certidões junto aos cartórios de distribuição, informando-se acerca da situação pessoal dos alienantes bem como do próprio imóvel, cientificando-se da existência de eventuais demandas e ônus sobre a unidade objeto do contrato.

Com efeito, *"na alienação de imóveis litigiosos, ainda que não haja averbação dessa circunstância na matrícula, subsiste a presunção relativa de ciência do terceiro adquirente acerca da litispendência, pois é impossível ignorar a publicidade do processo, gerada pelo seu registro e pela distribuição da petição inicial."* Anote-se:

PROCESSO CIVIL. ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL LITIGIOSO. TERCEIRO ADQUIRENTE. EXTENSÃO DOS EFEITOS DA SENTENÇA. LIMITES.

1. A regra do art. 42, § 3º, do CPC, que estende ao terceiro adquirente os efeitos da coisa julgada, somente deve ser mitigada quando for evidenciado que a conduta daquele tendeu à efetiva apuração da eventual litigiosidade da coisa adquirida. Há uma presunção relativa de ciência do terceiro adquirente acerca da litispendência, cumprindo a ele demonstrar que adotou todos os cuidados que dele se esperavam para a concretização do negócio, notadamente a verificação de que, sobre a coisa, não pendiam ônus judiciais ou extrajudiciais capazes de invalidar a alienação.

2. Na alienação de imóveis litigiosos, ainda que não haja averbação dessa circunstância na matrícula, subsiste a presunção relativa de ciência do terceiro adquirente acerca da litispendência, pois é impossível ignorar a publicidade do processo, gerada pelo seu registro e pela distribuição da petição inicial, nos termos dos arts. 251 e 263 do CPC. Diante dessa publicidade, o adquirente de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

qualquer imóvel deve acautelar-se, obtendo certidões dos cartórios distribuidores judiciais que lhe permitam verificar a existência de processos envolvendo o comprador, dos quais possam decorrer ônus (ainda que potenciais) sobre o imóvel negociado.

3. Cabe ao adquirente provar que desconhece a existência de ação envolvendo o imóvel, não apenas porque o art. 1.º, da Lei n.º 7.433/85, exige a apresentação das certidões dos feitos ajuizados em nome do vendedor para lavratura da escritura pública de alienação, mas, sobretudo, porque só se pode considerar, objetivamente, de boa-fé o comprador que toma mínimas cautelas para a segurança jurídica da sua aquisição.

4. Recurso ordinário em mandado de segurança a que se nega provimento.

(RMS 27.358/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/10/2010, DJe 25/10/2010).

Vale registrar que, no caso dos autos, o Tribunal de origem deixa claro que o Recorrente tinha ciência dos ônus judiciais que pesavam sob o imóvel (fls. 824).

11.- Anote-se, por fim, que a jurisprudência da Terceira e Quarta Turmas desta Corte é unânime em não considerar terceiro aquele que adquire a coisa litigiosa, não podendo, portanto, opor embargos, aplicando-se o disposto no art. 42, par. 3º, do CPC. Confirmam-se:

Agravo regimental. Recurso especial não admitido. Embargos de terceiro. Coisa litigiosa. Precedentes.

1. "Não tem a qualidade de terceiro aquele que adquire a coisa litigiosa, com o que não pode opor os embargos respectivos, aplicando-se-lhe o disposto no art. 42, par. 3º, do CPC". Ademais, o Acórdão nada mencionou quanto à alegada aquisição de boa-fé por parte dos agravantes.

2. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no Ag 495327/DF, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/06/2003, DJ 01/09/2003, p. 285);

RECURSO ESPECIAL - PROCESSUAL CIVIL - EMBARGOS DE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERCEIRO - ILEGITIMIDADE DO ADQUIRENTE DE COISA LITIGIOSA - LIMITES SUBJETIVOS DA COISA JULGADA - INTELIGÊNCIA DO ART. 42, §3º DO CPC.

1. Não possui legitimidade ativa para Embargos de Terceiro quem sucedeu à parte litigante, ainda que ignore o vício litigioso, pois é indiferente que a aquisição tenha sido antes ou depois da sentença condenatória, porquanto "Não importa se a parte, A, alienou a coisa a C, e C a D; D não é terceiro, nem o seria E, que a recebesse de D" (Pontes de Miranda citado no acórdão recorrido - fls. 246) - Inteligência do art. 42, 3º do CPC;

2. Consoante precedentes desta Colenda Corte de Justiça "Quem adquire coisa litigiosa não é terceiro legitimado a opor embargos e ainda que não haja sido registrada a ação, no registro imobiliário, não é terceiro quem sucede na posse após a citação a respeito da coisa sub judice" - REsp 9.365/SP, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, entre outros.

3. Não é razoável admitir que a alienação de coisa litigiosa provocada pelo próprio autor (alienante e vencido na demanda), obste o cumprimento da sentença transitada em julgado em favor dos réus que obtiveram êxito judicial na imissão da posse de imóvel, mormente se alienação do bem ocorreu em detrimento das regras de lealdade processual.

4. Recurso Especial não conhecido.

(REsp 1.102.151/MG, Rel. Ministro HONILDO AMARAL DE MELLO CASTRO (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/AP), QUARTA TURMA, julgado em 13/10/2009, DJe 26/10/2009);

CIVIL E PROCESSUAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. EMBARGOS DE TERCEIRO. SUCESSÃO. PRIMEIROS EMBARGOS INTENTADOS PELO CEDENTE REJEITADOS. INEXISTÊNCIA DE COISA JULGADA. RECONHECIMENTO DE BOA-FÉ.

POSSIBILIDADE DE OPOSIÇÃO DE NOVOS EMBARGOS COMO TERCEIRO PELO CESSIONÁRIO. SITUAÇÃO PECULIAR.

I. Conquanto, em princípio, não seja possível a oposição de embargos de terceiro por aquele que adquire coisa litigiosa, configura situação peculiar aquela em que o Tribunal estadual, soberano na prova, pronuncia a boa-fé do cessionário e efetiva posse do imóvel, além do que, na espécie, os primeiros embargos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

correram sem interesse do antigo possuidor, que já vendera seus direitos ao atual terceiro embargante, a quem não foi dada ciência ou possibilidade de intervenção no processo primitivo, tudo de modo a afastar a alegada coisa julgada anterior quanto ao exame de mérito dos primitivos embargos intentados pelo cedente.

II. Recurso especial não conhecido.

(REsp 691219/MS, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/2009, DJe 16/11/2009).

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

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2010/0212207-6

REsp 1.227.318 / MT

Números Origem: 1238682009 20081851 47861989 840402010

PAUTA: 06/11/2012

JULGADO: 06/11/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOÃO PEDRO DE SABOIA BANDEIRA DE MELLO FILHO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARCOS IVAN PERAZZA
ADVOGADO : GILDO CAPELETO E OUTRO(S)
RECORRIDO : ERCÍLIO VILI SCHAEGLER - MASSA INSOLVENTE E OUTRO
ADVOGADO : EUGÊNIO LASCH - ADMINISTRADOR JUDICIAL

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). GILDO CAPELETO, pela parte RECORRENTE: MARCOS IVAN PERAZZA

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, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrich e Massami Uyeda votaram com o Sr. Ministro Relator.