



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 549.150 - RS (2014/0181771-9)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : SÔNIA OLEQUES DA LUZ
AGRAVANTE : ANDRÉIA OLEQUES SPILLER
ADVOGADO : ADYR NEY GENEROSI FILHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : ALCINO FAGUNDES
ADVOGADOS : FERNANDA MARQUES BARCELOS
MARCELO SOUZA CARDOSO E OUTRO(S)
AGRAVADO : DIEGO DOS SANTOS HERNANDEZ
ADVOGADO : DIEGO DOS SANTOS HERNANDEZ (EM CAUSA PRÓPRIA)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. NULIDADE DE ARREMATACÃO. REEXAME DE PROVA.

1. Inviável a análise do recurso especial quando dependente de reexame de matéria fática da lide (Súmula 7 do STJ).
2. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 06 de novembro de 2014(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 549.150 - RS (2014/0181771-9)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo regimental interposto contra decisão mediante a qual neguei provimento a agravo em recurso especial, por aplicar ao caso a Súmula 7 do STJ

As agravantes afirmam não ser aplicável ao caso a referida Súmula. Argumentam que eram possuidoras de imóvel em razão de promessa de compra e venda não registrado, bem que por fim foi executado em processo judicial. Sustentam ter direito ao imóvel, pois o registro do compromisso de compra e venda é dispensável, conforme a Súmula 84 do STJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 549.150 - RS (2014/0181771-9)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI(Relatora): Não merece prosperar o recurso, devendo ser mantida a decisão agravada por seus jurídicos fundamentos, os quais são aqui adotados como razão de decidir:

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por Sônia Oleques da Luz e outra com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 625):

APELAÇÃO CÍVEL. SUBCLASSE ACIDENTE DE TRABALHO. EMBARGOS DE TERCEIRO. DECRETAÇÃO DE NULIDADE DE ARREMATACÃO. IMPOSSIBILIDADE, NO CASO. ARREMATANTE QUE TAMBÉM SE APRESENTA COMO TERCEIRO DE BOA-FÉ, POSSUINDO MELHOR TÍTULO.

1. E certo que compromissos de compra e venda podem conferir direitos reais aos promitentes compradores, na esteira do entendimento há muito consolidado no âmbito dos Tribunais Superiores (vide Súmula n. 84, STJ).

2. Caso em que, porém, a promessa de compra e venda não registrada no álbum imobiliário não é oponível perante terceiros, da mesma sorte que a própria escritura pública definitiva de compra e venda, se não for registrada, igualmente não é oponível a terceiro que logra registrar outro título sobre o imóvel.

3. Réu arrematante que possui melhor título sobre o imóvel, pois, além de ser tão terceiro de boa-fé quanto as embargantes, procedeu à regular transferência da propriedade.

4. Eventual imprudência no prosseguimento da execução sem intimação das embargantes que não pode desfavorecer o arrematante, porquanto assiste a ele o direito de confiar na hidadez do processamento da execução e da regularidade do praxeamento do bem, sob a chancela do Judiciário, bem como na realidade do título registral.

5. Sentença de improcedência do pedido de decretação de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

nulidade de arrematação mantida.

Apelação desprovida.

O agravante alega violação do art. 1046 do Código de Processo Civil, além de dissídio jurisprudencial.

Assim posta a questão, observo que o recurso não poderia ser acolhido sem reexame de prova. A agravante afirma que o tribunal de origem deixou de observar o entendimento consolidado na Súmula 84 do STJ, pois decidiu com base no fato de que a promessa de compra e venda não estava registrada. A respeito do tema, porém, confira-se o seguinte trecho do acórdão recorrido (e-STJ fl. 629):

O direito invocado pelas irresignadas funda-se em promessa de compra e venda não registrada, datada de 22/03/1995 (fls. 14/16), sendo certo que o compromisso ajustado entre as partes pode conferir direitos reais ao promitente comprador sobre o imóvel, na esteira do entendimento, há muito consolidado no âmbito dos Tribunais Superiores (Súmula n. 84 do STJ).

Ocorre que, consoante admitido pelas próprias embargantes, o pacto que as favorece não foi levado a registro, desidia cometida por conta e risco do promitente comprador (e daqueles que o sucederam) que abriu margem à superveniência de problemas como o que ora se discute.

A finalidade de se admitir a defesa do terceiro de boa-fé, fundada em compromisso não levado a registro, está justamente na prevenção de situações de iniquidade, para que a forma não prevaleça sobre o direito material. Perceba-se, no entanto, que a atuação é preventiva, e não sobre situações já consolidadas, como é o caso dos autos.

Ou seja, a promessa de compra e venda, ainda que não registrada, uma vez quitada gera direito real à aquisição do imóvel em face do promitente vendedor.

Todavia, não registrada, não é oponível frente a terceiros que logrem registrar título dominial no álbum imobiliário. Aliás, a própria escritura pública definitiva de compra e venda, mesmo quitada, se não for registrada no C.R.I. é inoponível perante terceiros que registrem título sobre o mesmo imóvel.

Como se sabe, a propriedade de bem imóvel, conforme dispõe o art. 1.245 do NCCB, somente se transfere com o devido registro do título.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Isso, no caso, foi providenciado pelo arrematante (vide matrícula de fl. 511/512), circunstância que me leva a manter a posição firmada na Apelação Cível n. 70038213848.

Não se ignora a boa-fé dos recorrentes, porém, no atual cenário, o fato é que o arrematante possui melhor título, também adquirido de boa-fé.

No particular, a notícia da alienação do bem, no corpo da execução, não pode desfavorecer o arrematante, que não tem obrigação de consultar os autos do processo executivo do qual deflui a expropriação. Tem ele o direito de confiar na higidez e regularidade dos atos judiciais e de praxeamento realizado sob a chancela do Judiciário.

Igualmente, pode ele confiar nos dados disponíveis no Cartório de Registro de Imóveis, única forma de se comprovar a propriedade formal em nosso sistema jurídico.

Afastar essas conclusões é inviável em recurso especial, consoante dispõe a Súmula 7 do STJ.

O dissídio jurisprudencial não ficou caracterizado, pois não destacadas as circunstâncias que assemelhassem os casos confrontados, o que, diante da incidência do enunciado citado, seria mesmo inviável.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Publique-se.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0181771-9 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 549.150 / RS**

Números Origem: 00110803249644 110803249644 3727705420138217000 484767420148217000
70056481435 70058559139 70060081353

EM MESA

JULGADO: 06/11/2014

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: SÔNIA OLEQUES DA LUZ
AGRAVANTE	: ANDRÉIA OLEQUES SPILLER
ADVOGADO	: ADYR NEY GENEROSI FILHO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: ALCINO FAGUNDES
ADVOGADOS	: FERNANDA MARQUES BARCELOS MARCELO SOUZA CARDOSO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: DIEGO DOS SANTOS HERNANDEZ
ADVOGADO	: DIEGO DOS SANTOS HERNANDEZ (EM CAUSA PRÓPRIA)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Posse

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: SÔNIA OLEQUES DA LUZ
AGRAVANTE	: ANDRÉIA OLEQUES SPILLER
ADVOGADO	: ADYR NEY GENEROSI FILHO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: ALCINO FAGUNDES
ADVOGADOS	: FERNANDA MARQUES BARCELOS MARCELO SOUZA CARDOSO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: DIEGO DOS SANTOS HERNANDEZ
ADVOGADO	: DIEGO DOS SANTOS HERNANDEZ (EM CAUSA PRÓPRIA)

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.