



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.458.741 - GO (2014/0130631-8)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : FERNANDO CALIL FONSECA
ADVOGADO : GETÚLIO TARGINO LIMA E OUTRO(S)
RECORRIDO : ANCELMO ASSUNÇÃO PINTO
RECORRIDO : JULIANO CUNHA DE ASSUNÇÃO PINTO
RECORRIDO : DIEGO CUNHA DE ASSUNÇÃO PINTO
ADVOGADOS : HUMBERTO THEODORO JÚNIOR
ADRIANA MANDIM THEODORO DE MELLO E OUTRO(S)
ANA VITÓRIA MANDIM THEODORO E OUTRO(S)
JULIANA CORDEIRO DE FARIA E OUTRO(S)
HUMBERTO THEODORO NETO E OUTRO(S)
LEONARDO ALMEIDA LAGE E OUTRO(S)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. TERCEIRO ADQUIRENTE. BOA-FÉ. EFICÁCIA SUBJETIVA DA COISA JULGADA. BEM OU DIREITO LITIGIOSO. MARCO INICIAL. LITISPENDÊNCIA. PROPOSITURA DA AÇÃO. CITAÇÃO VÁLIDA.

1. Na origem, cuida-se de embargos de terceiro opostos por adquirente de bem imóvel que busca a proteção possessória tendo em vista ordem de reintegração emanada do cumprimento de sentença oriunda de ação da qual não fez parte.
2. Segundo a regra geral disposta no artigo 472 do Código de Processo Civil, a coisa julgada só opera efeito entre as partes integrantes da lide.
3. O artigo 42, § 3º, do Código de Processo Civil, por exceção, dispõe que, em se tratando de aquisição de coisa ou direito litigioso, a sentença proferida entre as partes originárias estende os seus efeitos ao adquirente ou ao cessionário.
4. Segundo a doutrina especializada, o bem ou direito se torna litigioso com a litispendência, ou seja, com a lide pendente.
5. A lide é considerada pendente, para o autor, com a propositura da ação e, para o réu, com a citação válida.
6. Para o adquirente, o momento em que o bem ou direito é considerado litigioso varia de acordo com a posição ocupada pela parte na relação jurídica processual que sucederia.
7. Se o bem é adquirido por terceiro de boa-fé antes de configurada a litigiosidade, não há falar em extensão dos efeitos da coisa julgada ao adquirente.
8. Recurso especial conhecido e não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 14 de abril de 2015(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva - Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.458.741 - GO (2014/0130631-8)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de recurso especial interposto por FERNANDO CALIL FONSECA, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás.

Noticiam os autos que ANCELMO ASSUNÇÃO PINTO e outros opuseram embargos de terceiro contra o ora recorrente, Rosangela Aparecida Palmeira Fonseca e Joaquim Soares Neto objetivando proteção possessória tendo em vista ordem de reintegração emanada do cumprimento de sentença de ação de rescisão contratual em que constavam como autores Fernando Calil Fonseca e outros e como réu Edmilson José Cesílio.

Sustentam que são legítimos senhores e possuidores do imóvel cuja posse tentam resguardar, adquirido de Felipe Faria Andrade Lima, e que não integraram a relação jurídica da qual se originou a ordem de reintegração.

O juízo de primeiro grau julgou *"parcialmente procedentes os embargos de terceiros, suspendendo de forma definitiva a ordem de reintegração de posse determinada nos autos da ação de rescisão contratual em face dos embargantes, reconhecendo-lhes direitos possessórios maiores e melhores do que os dos embargados"* (e-STJ fl. 2.032).

O recurso de apelação interposto pelos réus não foi provido em acórdão assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. EMBARGANTES. TERCEIROS QUE NÃO INTEGRARAM A LIDE ORIGINÁRIA. ILEGITIMIDADE ATIVA 'AD CAUSAM' AFASTADA. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS FORMAIS E/OU ESTRUTURAIS NA SENTENÇA. JULGAMENTO 'EXTRA PETITA'. INOCORRÊNCIA. EMBARGOS DE TERCEIRO. FINALIDADE DE DEFESA DA POSSE. SITUAÇÃO DE FATO COMPROVADA EM FAVOR DOS EMBARGANTES/APELADOS. RESCISÃO, POR SENTENÇA, DE ANTERIOR CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. LIMITE SUBJETIVO DA COISA JULGADA. ARTIGO 472 DO CPC. EMBARGANTES. ADQUIRENTES DE BOA-FÉ. EMBARGADOS QUE AGUARDARAM DOZE ANOS PARA PROTEÇÃO DE SEU DIREITO. VIOLAÇÃO DA BOA-FÉ OBJETIVA E DO DEVER ANEXO/LATERAL DE COOPERAÇÃO. PROTEÇÃO POSSESSÓRIA DEFERIDA.
I - É considerado parte legítima para ajuizamento dos embargos de terceiro aquele que não figurou como parte na ação de onde emanou o esbulho judicial e que prova sua posse sobre o bem, sendo desimportante o fato de supostamente ter tomado conhecimento da ação originária antes da sentença nela proferida. Inteligência do art. 1.046 do CPC.
II - Não padece de qualquer nulidade a sentença bem redigida, fundamentada à satisfação e que apresentou perfeita harmonia na construção de todo o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

juízo, tendo sido atendidas, ainda, todas as disposições processuais relativas aos elementos essenciais da sentença (relatório, fundamentação e dispositivo) - art. 458 do CPC, bem como observado todas as regras de clareza, coerência e coesão necessárias a todo e qualquer discurso lógico.

III - Não está o julgador obrigado a enfrentar todos os argumentos apresentados pelas partes, mormente quando são prescindíveis ao exame da 'vexata quaestio', bastando que aprecie a causa que lhe foi submetida de acordo com seu livre convencimento motivado.

IV - Inexiste juízo 'extra petita' quando a sentença está em perfeita consonância com o pedido e a causa de pedir veiculados na peça de ingresso.

V - Conquanto não sejam ação possessória, os embargos de terceiro destinam-se essencialmente à defesa da posse, sendo que a discussão em torno da propriedade escapa aos limites da demanda em comento. Conclusão que se extrai da exegese dos artigos 1.046, caput e § 1º, 1.050, caput e § 1º, e 1.051, todos do Código de Processo Civil.

VI - Os efeitos da sentença são restritos às partes do processo, não podendo beneficiar nem prejudicar terceiros (CPC, art. 472), razão pela qual a ordem reintegratória de posse emanada de sentença proferida em processo do qual os embargantes não fizeram parte não pode ser contra eles executada, mormente quando configurada a boa-fé dos possuidores que, inclusive, detêm a posse do imóvel em decorrência de justo título. A proteção possessória via dos embargos de terceiro, nesses casos, deve ser garantida.

VII - Viola o princípio da boa-fé objetiva e seu dever anexo ou lateral de cooperação, o contratante que, de forma negligente, aguarda doze anos após verificado o inadimplemento para tomar as medidas judiciais cabíveis para a resolução da avença.

APELO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA (e-STJ fls. 2.203-2.205).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 2.220-2.224).

Em suas razões (e-STJ fls. 2.228-2.243), o recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) artigos 42, § 3º, e 472 do Código de Processo Civil - ao argumento de que os embargantes, na condição de adquirentes do objeto litigioso, devem sofrer os efeitos da coisa julgada operada na ação de rescisão contratual, ainda que não tenham integrado aquela lide;

(ii) artigo 1.046 do Código de Processo Civil - defendendo a tese segundo a qual os embargantes não podem ser considerados "terceiros" para fins de oposição dos embargos de terceiro e

(iii) artigo 1.207 do Código Civil - afirmando que os embargantes não ostentam posse defensável por meio de embargos do devedor.

Com as contrarrazões (e-STJ fls. 2.284-2.297), e admitido o recurso na origem (e-STJ fls. 2.303-2.307), subiram os autos a esta colenda Corte.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.458.741 - GO (2014/0130631-8)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):
Prequestionados, ainda que implicitamente, os dispositivos legais apontados pelo recorrente como malferidos e preenchidos os demais pressupostos de admissibilidade recursal, impõe-se o conhecimento do especial.

Na origem, cuida-se de embargos de terceiro opostos por adquirentes de bem imóvel que buscam a proteção possessória tendo em vista ordem de reintegração emanada do cumprimento de sentença de ação da qual não fizeram parte.

Cinge-se a controvérsia a definir se os embargantes (Ancelmo Assunção Pinto e outros) (i) devem sofrer os efeitos da coisa julgada operada na ação de rescisão de demanda da qual não fizeram parte e (ii) ostentam a qualidade de terceiros para fins de oposição de embargos de terceiro.

Para melhor compreensão da controvérsia, faz-se oportuno um resumo da cadeia possessória em ordem cronológica e da sucessão de atos judiciais relevantes, conforme delimitados pelas instâncias de cognição plena.

Resumo da cadeia possessória em ordem cronológica:

1) 17/12/1985 - Horácio Santana de Paula e outros (proprietários do imóvel) celebraram contrato de compromisso de compra e venda do imóvel com Fernando Calil Fonseca e outros (embargados);

2) 8/2/1995 - Fernando Calil Fonseca e outros (embargados/autores da ação de rescisão contratual) firmaram contrato de compromisso de compra e venda do mesmo imóvel com Edmilson José Cesílio (réu na ação de rescisão contratual);

3) 2002 - Edmilson José Cesílio cedeu a posse do imóvel para Felipe Faria de Andrade Lima e

4) 18/12/2008 - Felipe Faria de Andrade Lima transferiu a posse do imóvel para Ancelmo Assunção Pinto e outros (embargantes).

Resumo dos atos judiciais relevantes:

1) 19/6/2007 - Fernando Calil Fonseca e outros propuseram ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse contra Edmilson José Cesílio em decorrência do não pagamento por parte deste do sinal e das parcelas vencidas em 7/10/1995 e 7/2/1996;



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2) 16/12/2009 - publicação do edital de citação de Edmilson José Cesílio para tomar conhecimento dos termos da ação de rescisão contratual (e-STJ fl. 745);

3) junho de 2010 - sentenciado o feito, foi julgada procedente a demanda (e-STJ fls. 2.011-2.032); após o trânsito em julgado, iniciou-se o cumprimento de sentença, e

4) 7/7/2011 - Ancelmo Assunção Pinto e outros opuseram embargos de terceiro contra Fernando Calil Fonseca e outros objetivando proteção possessória tendo em vista ordem de reintegração emanada do cumprimento de sentença de ação de rescisão contratual sob o argumento de que são legítimos possuidores do imóvel e não fizeram parte da referida ação.

A sentença de primeiro grau, que afastou a alegação de ilegitimidade ativa e julgou procedentes os embargos de terceiro, foi mantida pelo acórdão recorrido sob os seguintes fundamentos:

(i) os embargantes têm legitimidade ativa para a ação de embargos de terceiro por não terem integrado a ação de rescisão de contrato e por terem adquirido a área em 18/12/2008, quando ainda não havia ocorrido a citação do réu Edmilson Cesílio, efetuada por edital publicado em 19/12/2009 (e-STJ fls. 2.184-2.185);

(ii) os embargantes não participaram da ação de rescisão contratual que culminou com a ordem de reintegração de posse, de modo que não podem ter seus direitos atingidos pela coisa julgada formada naquela demanda (e-STJ fls. 2.185 e 2.194);

(iii) o compromisso de compra e venda firmado entre os proprietários do imóvel e Fernando Calil Fonseca e outros não foi registrado na matrícula do imóvel, motivo pelo qual não possui força contra terceiros (e-STJ fl. 2.018);

(iv) a inadimplência era de 1995 e a providência de retomada da posse transmitida plenamente se deu somente em 2007, 12 (doze) anos após o inadimplemento, restando claro que os embargados não diligenciaram de forma rápida quanto a seus direitos, o que viola o princípio da boa-fé objetiva (e-STJ fl. 2.028);

(v) os embargantes realizaram no imóvel benfeitorias de grande vulto, permitindo sua utilização mais ampla, com produtividade e cumprimento de sua função social (e-STJ fl. 2.029);

(vi) os embargantes são terceiros de boa-fé, pois quando adquiriram o imóvel, em 2008, desconheciam a existência da ação ajuizada pelos recorrentes em junho/2007 (e-STJ fl. 2.197);

(vii) não há prova de simulação ou qualquer outro vício nos vários negócios jurídicos de cessão de direito sobre o imóvel (e-STJ fl. 2.200) e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(viii) a posse dos embargantes deve ser protegida, restando aos embargados a possibilidade de perdas e danos contra o promitente comprador inadimplente (e-STJ fls. 2.029 e 2.202).

Nas razões do especial, o recorrente busca refutar os fundamentos empregados pelas instâncias de cognição plena, afirmando que violado especialmente o artigo 42, § 3º, do Código de Processo Civil que ostenta a seguinte redação:

"Art. 42. A alienação da coisa ou do direito litigioso, a título particular, por ato entre vivos, não altera a legitimidade das partes.

§ 1º O adquirente ou o cessionário não poderá ingressar em juízo, substituindo o alienante, ou o cedente, sem que o consinta a parte contrária.

§ 2º O adquirente ou o cessionário poderá, no entanto, intervir no processo, assistindo o alienante ou o cedente.

§ 3º A sentença, proferida entre as partes originárias, estende os seus efeitos ao adquirente ou ao cessionário" (grifou-se).

Segundo o recorrente, os embargantes, na condição de adquirentes do objeto litigioso, sofrem os efeitos da coisa julgada operada na ação de rescisão contratual, ainda que não tenham integrado a lide, de modo que não podem ser considerados terceiros para fins de oposição de embargos de terceiro.

Não assiste razão ao recorrente.

É certo que, segundo o disposto no artigo 42, § 3º, do Código de Processo Civil, em se tratando de aquisição de coisa ou direito litigioso, *"a sentença, proferida entre as partes originárias, estende os seus efeitos ao adquirente ou ao cessionário"*.

Trata-se de medida que visa a um só tempo estabilizar a demanda e impedir o engessamento do comércio jurídico, permitindo que os bens objeto de ações judiciais possam continuar a ser negociados de modo a cumprir a sua função social.

Representa, ainda, expressa exceção legal à regra segundo a qual a coisa julgada só opera efeito *inter partes*, denominada de eficácia subjetiva da coisa julgada, prevista na primeira parte do artigo 472 do Código de Processo Civil:

"Art. 472. A sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não beneficiando, nem prejudicando terceiros. Nas causas relativas ao estado de pessoa, se houverem sido citados no processo, em litisconsórcio necessário, todos os interessados, a sentença produz coisa julgada em relação a terceiros" (grifou-se).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Dáí porque a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que não é terceiro legitimado a opor embargos de terceiro quem adquire coisa litigiosa e, ainda que não tenha sido registrada a ação no registro imobiliário, não é terceiro quem sucede na posse após a citação a respeito da coisa *sub judice*.

Nesse sentido são os três precedentes invocados como paradigmas nas razões do especial (REsp nº 1.102.151/MG, REsp nº 79.878/SP e RE nº 97.895/GO):

"RECURSO ESPECIAL - PROCESSUAL CIVIL - EMBARGOS DE 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 - grifou-se)

"EMBARGOS DE TERCEIRO. LEGITIMIDADE DO ADQUIRENTE DE COISA LITIGIOSA.

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. 3., do CPC.

2. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO".

(REsp 79.878/SP, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/08/1997, DJ 08/09/1997 - grifou-se)

"EMBARGOS DE TERCEIRO. AÇÃO POSSESSÓRIA. CESSIONÁRIO DE POSSE. REGISTRO DA CITAÇÃO.

- A omissão do registro da citação dos antecessores não dá aos recorrentes a condição de terceiros para a utilização de embargos, porquanto, sucessores na posse, estão sujeitos a eficácia do ato judicial.

RECURSO EXTRAORDINÁRIO NÃO CONHECIDO".

(RE 97.895, Relator Min. RAFAEL MAYER, Primeira Turma, julgado em



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

08/02/1983, DJ 18/3/1983)

A hipótese dos autos, contudo, apresenta peculiaridade que o diferencia dos precedentes invocados.

No caso em apreço, a aquisição do bem pelos embargantes se deu em 2008 (e-STJ fl. 2.193), antes da citação do réu Edmilson José Cesílio na ação de rescisão contratual que originou o mandado de reintegração, ocorrida somente em 19/12/2009 (e-STJ fl. 745).

Assim ficou assentado no acórdão recorrido:

"(...)

Vale ressaltar que a legitimidade ativa dos apelados, então embargantes, advém tanto do fato de não terem participado da ação de rescisão de contrato, havendo ali decisão específica que rechaçou a pretensão, bem como da aquisição da área por eles, ainda que assegurem não ser coincidentes com aquele objeto da reintegração, em 18/12/2008, não havia ainda ocorrido a citação do requerido Edmilson Cesílio, efetuada por edital de 20 dias publicado em 19/12/2009 (fl. 560 e seguintes vol. 05)" (e-STJ fls. 2.184-2.185 - grifou-se).

Nesse contexto, não há falar em coisa litigiosa que, para a parte ré, pressupõe a existência de citação válida, nos termos no artigo 219 do Código de Processo Civil:

"Art. 219. A citação válida torna prevento o juízo, induz litispendência e faz litigiosa a coisa; e, ainda quando ordenada por juiz incompetente, constitui em mora o devedor e interrompe a prescrição" (grifou-se).

Essa é a lição da doutrina especializada:

"(...)

A litispendência é pressuposto para a ocorrência de uma alienação da coisa ou do direito litigioso. (...) a coisa/direito torna-se litigioso a partir da litispendência (existência do processo). Para o demandante, a litispendência se inicia com a propositura da ação (art. 263 do CPC). Para o réu, com a citação (art. 219 do CPC)". (DIDIER JR., Fredie. Curso de direito processual civil. v. 1. 11. ed., 2009, pág. 401 - grifou-se)

"(...)

É necessário, também, definir em qual momento se torna litigiosa a coisa ou o direito. Sem dúvida, é no curso do processo, mais especificamente, quando há a denominada litispendência, ou seja, lide pendente, que é um dos efeitos da citação válida (art. 219), ou, se o réu comparece espontaneamente, este será o momento.

(...)

A litispendência tem duas acepções:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

a) de duas demandas idênticas em curso (art. 301, §§ 1º a 3º, CPC); e
b) de lide pendente, quando se considera existente a ação (art. 263, CPC)

Nesta última hipótese temos basicamente dois momentos:

a) para o autor é no momento do despacho do juiz ou quando houver mais de uma vara, quando da distribuição do processo; e
b) para o réu é no momento em que for validamente citado.

É o que reza o art. 263 do CPC:

'Art. 263. Considera-se proposta a ação, tanto que a petição inicial seja despachada pelo juiz, ou simplesmente distribuída, onde houver mais de uma vara. A propositura da ação, todavia, só produz, quanto ao réu, os efeitos mencionados no art. 219 depois que for validamente citado'. (FERREIRA, William Santos. Situação jurídica no processo do adquirente de bem litigioso e dos herdeiros e sucessores no caso de falecimento da parte diante do novo Código Civil. In Aspectos polêmicos e atuais sobre os terceiros no processo civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004, págs. 1.058-1.059 - grifou-se)

"(...)

O autor, após a propositura da ação, já é parte, de sorte que a alienação ou cessão que fizer do direito ou coisa litigiosa, implica as consequências todas do art. 42.

Quanto ao réu, como já foi ressaltado, é a citação o marco inicial da litigiosidade. Trata-se de condição (legal) suspensiva dos efeitos da litispendência.

Além de existir, para que a citação se torne o marco inicial da litigiosidade, para o demandado, é preciso, ainda que valha e seja eficaz. (...)

"(...)

Para o adquirente, naturalmente, o momento da litigiosidade está ligado à posição de quem sucedeu: se do autor, vincula-se à eficácia da sentença se a sucessão ocorreu após a propositura da demanda; se do réu, após a citação, válida e eficaz. Antes não há litigiosidade e nem possível sucessão na posição de parte, de modo que não há de ser cogitada a incidência do art. 42". (OLIVEIRA. Carlos Alberto Alvaro de. Alienação da coisa litigiosa. Rio de Janeiro: Forense, 1986, págs. 102-104 - grifou-se)

Nota-se, portanto, que o bem ou direito somente se torna litigioso com a litispendência, ou seja, com a lide pendente.

A lide é considerada pendente, para o autor, com a propositura da ação, enquanto, para o réu, com a citação válida.

Para o adquirente, o momento em que o bem ou direito é considerado litigioso varia de acordo com a posição ocupada pela parte na relação jurídica processual que sucederia.

No caso dos autos, a aquisição da posse do bem pelos embargantes se deu em 2008 (e-STJ fl. 2.193), antes da citação do réu Edmilson José Cesílio na ação de rescisão contratual que originou o mandado de reintegração, ocorrida somente em 19/12/2009 (e-STJ fl.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

745).

Nesse contexto, nota-se que não incide na espécie o artigo 42, § 3º, do Código de Processo Civil porque não se trata de alienação de bem litigioso, de modo que a coisa julgada formada nos autos da ação de rescisão contratual não pode ter seus efeitos estendidos aos embargantes.

Sobreleva destacar, ainda, que a boa-fé dos adquirentes ficou assentada de forma categórica pelo Tribunal de origem:

"(...)

Em outra vereda, registre-se que os recorridos são terceiros de boa-fé, pois quando adquiriram o imóvel, isso em 2008, desconheciam a existência da ação ajuizada pelos recorrentes em junho/2007 com vistas a rescindir o contrato e reintegrarem-se na posse do imóvel. Ademais, o contrário não foi demonstrado pelos apelantes.

Nesse contexto, a boa-fé dos apelados deve ser preservada, circunstância que só vem a reforçar a tese de que não podem eles responder pelos efeitos da sentença que rescindiu o contrato firmado entre Edmilson José Cesílio e o apelante Fernando Calil Fonseca.

Ademais, registro que o contrato de compromisso de compra e venda sequer estava averbado, não tendo como se opor a terceiros, daí a legitimidade do terceiro de boa-fé.

"(...)

O certo é que os apelados têm posse justa em decorrência de negócio jurídico válido e estão de boa-fé. (...)" (e-STJ fl. 2.197).

Na jurisprudência desta Corte há julgados que prestigiam a boa-fé do adquirente em situações análogas, consoante se colhe dos seguintes julgados:

"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 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 691.219/MS, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/2009, DJe 16/11/2009 - grifou-se)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"PROCESSUAL CIVIL - EFICÁCIA DA COISA JULGADA CONTRA TERCEIRO ADQUIRENTE - ART. 472 DO CPC.

I - A coisa julgada torna imutável e indiscutível a sentença, não mais sujeita a recurso ordinário ou extraordinário e vincula apenas as partes da respectiva relação jurídica. O terceiro adquirente de imóvel, a título oneroso e de boa-fé não é alcançável por decisão em processo de que não fora parte, ineficaz, quanto a este a decisão.

II - Recurso Especial conhecido e provido".

(REsp 158.097/RJ, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, TERCEIRA TURMA, julgado em 1º/12/1998, DJ 15/03/1999 - grifou-se)

Referida orientação também encontra respaldo doutrinário:

"(...)

Não se deve ignorar, porém, que a boa-fé do terceiro adquirente deva ser protegida, embora o § 3º do art. 42 não mencione o assunto. Mas, ao menos em relação à aquisição do imóvel litigioso, é preciso proteger a boa-fé do terceiro, se a pendência da 'ação real imobiliária' não tiver sido averbada na matrícula do imóvel, como determina o art. 167, I, n. 21, da Lei nº 6.015/1973. Neste caso, não parece ser possível a extensão da coisa julgada ao terceiro, que, diante de um registro imobiliário em que não há notícia da pendência de ação real, não pode ser surpreendido, sob pena de ignorarmos a necessária proteção da confiança no comércio jurídico. O direito material, a quem cabe reger a hipótese, parece exigir, para a incidência do § 3º do art. 42 do CPC, o conhecimento pelo terceiro adquirente da litispendência". (DIDIER JR., Fredie. op. cit., pág. 402 - grifou-se)

Assim, não está a merecer censura o acórdão recorrido que, consideradas todas peculiaridades do caso concreto, não infringiu a legislação infraconstitucional invocada, tampouco distanciou-se da jurisprudência desta Corte.

Ante o exposto, conheço do recurso especial e nego-lhe provimento.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0130631-8

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.458.741 / GO

Números Origem: 20110279852 201391740106 27998569 2799856920118090051 5131960

PAUTA: 14/04/2015

JULGADO: 14/04/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO DE PAULA CARDOSO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: FERNANDO CALIL FONSECA
ADVOGADO	: GETÚLIO TARGINO LIMA E OUTRO(S)
RECORRIDO	: ANCELMO ASSUNÇÃO PINTO
RECORRIDO	: JULIANO CUNHA DE ASSUNÇÃO PINTO
RECORRIDO	: DIEGO CUNHA DE ASSUNÇÃO PINTO
ADVOGADOS	: HUMBERTO THEODORO JUNIOR ADRIANA MANDIM THEODORO DE MELLO E OUTRO(S) ANA VITÓRIA MANDIM THEODORO E OUTRO(S) JULIANA CORDEIRO DE FARIA E OUTRO(S) HUMBERTO THEODORO NETO E OUTRO(S) LEONARDO ALMEIDA LAGE E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). GETÚLIO TARGINO LIMA, pela parte RECORRENTE: FERNANDO CALIL FONSECA

Dr(a). LEONARDO ALMEIDA LAGE, pela parte RECORRIDA: ANCELMO ASSUNÇÃO PINTO e Outros

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.