



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.536.814 - RN (2015/0135198-5)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : FRANCISCO AJALMAR MAIA
AGRAVANTE : NAIR GALVAO MAIA
ADVOGADOS : GUSTAVO ADOLFO MAIA DANTAS CALDAS E OUTRO(S)
OLAVO FERNANDES MAIA NETO
AGRAVADO : JADSON ANDRE DEOLINA DA SILVA
ADVOGADOS : HEITOR EDUARDO CABRAL BEZERRA E OUTRO(S)
MÁRCIO DANTAS DE ARAÚJO

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. COISA LITIGIOSA. ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. DILAÇÃO PROBATÓRIA. NECESSIDADE. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Para acolher a tese de ilegitimidade ativa do adquirente de bem litigioso e a sua má-fé, no caso concreto, seria imprescindível exceder os fundamentos do acórdão recorrido e realizar o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em recurso especial, consoante a Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, 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), 15 de outubro de 2015(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.536.814 - RN (2015/0135198-5)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de agravo regimental interposto por FRANCISCO AJALMAR MAIA E NAIR GALVÃO MAIA contra decisão desta relatoria que negou seguimento ao recurso especial (e-STJ fls. 413/416).

Naquela oportunidade foi decidido não ser possível rever as conclusões do tribunal de origem quanto à legitimidade do recorrido para opor embargos de terceiro e à sua boa-fé, por incidir o óbice da Súmula nº 7/STJ.

Inconformados, os agravantes interpõem o presente regimental (fls. 419/451) repisando as razões do especial quanto à ilegitimidade ativa de adquirente de bem litigioso e à sua má-fé, e acrescentando que não há necessidade de reexame de provas porque os fatos são incontroversos.

Ao final, pugnam pela reconsideração da decisão agravada.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.536.814 - RN (2015/0135198-5)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): A irresignação não merece prosperar.

Os agravantes repetem a alegação de ilegitimidade ativa do recorrido para opor embargos de terceiros, ao fundamento de que adquiriu bem litigioso, e de que não foram tomados os cuidados mínimos para verificar a situação do imóvel, de modo que o recorrido não pode ser considerado terceiro de boa-fé.

Com efeito, tais alegações estão entrelaçadas e foram afastadas com base no exame das circunstâncias fático-probatórias dos autos, consoante se colhe da fundamentação do acórdão hostilizado:

"(...)

In casu, não obstante o embargante, quando da aquisição do imóvel em questão, não tenha solicitado certidão de feito ajuizados, não leva à conclusão de que aquele não tenha tomado as devidas precauções no sentido de investigar a existência de impedimentos, pelo que não demonstrada sua má-fé.

Demais disso, a demanda judicial que o Embargante tinha conhecimento (Processo n.º 001.03.029747-9, que tramitou perante a 16.ª Vara Cível da Comarca de Natal) teve desfecho final com a realização de Acordo Homologado por Sentença em audiência, no qual o imóvel em questão havia sido dado em pagamento.

Por relevante, transcrevo trechos da decisão proferida pelo Juízo da 16.ª Vara Cível da Comarca de Natal, em 25/04/2006, nos autos do processo ni.º 001.03.029747-9, Ação de Rescisão de Contrato, proposta pelo Sr. Adeilson Varela de Souza em desfavor do Sr. Francisco Ajalmar Maia e Sra. Nair Galvão Maia, cabendo a ressalva feita pela Juíza sentenciante de que as expressões "autor/reconvindo" e "réu/reconvinte" no excerto a seguir transcrito referem-se, respectivamente, ao Sr. Adeílson e aos ora embargados Francisco Ajalmar Maia e Nair Galvão Maia. litteris:

(...)

Quanto ao mais, para melhor entendimento da questão debatida nos autos, faço breve incursão nos fatos que dele emergem.

Pois bem. O apartamento n.º 1402 situado na Rua da Lagosta, 466, Condomínio Corais de Ponta Negra, havia sido dado em pagamento no acordo celebrado entre as partes em audiência para pagar a quantia de R\$ 500.000,00 referente à compra do apartamento n.º 1501 situado na Rua Joaquim Fagundes, 744, Tirol pelo Sr. Adeílson Varela de Souza (tio da Sra. Giane).

Lado outro, vê-se do excerto transcrito que o negócio jurídico que deu causa ao contrato, objeto do Processo n.º 001.04.002763-6, e que era objeto daquela demanda, fora declarado pelo Juízo da 16.ª Vara Cível como resolvido por descumprimento do autor/reconvindo (Sr. Adeílson), "voltando as partes e o objeto deste ao status quo ante".

Demais disso, tanto o trecho da decisão alhures transcrita como a movimentação daquele processo no SAJ - Sistema de Automação do Judiciário



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(site TJRN) revelam que os requerentes Francisco Ajalmar Maia e Nair Galvão Maia foram reintegrados na posse do imóvel, objeto daquele contrato (apartamento n.º 1501 situado na Rua Joaquim Fagundes, 744, Tirol), além de terem ficado com os valores já adimplidos pelo Sr. Adeílson no montante de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Noutro vértice, constata-se que o apartamento n.º 1402 situado na Rua da Lagosta, 466, Condomínio Corais de Ponta Negra voltou à propriedade da Sra.

Giane, que vendeu o referido imóvel ao embargante.

A par dessa situação fática, como bem ponderado pela Magistrada sentenciante, tem-se que, declarada a rescisão judicial do contrato que serviu de lastro para a celebração do contrato entre os embargados Francisco Ajalmar Maia e Nair Galvão Maia e a embargada Giane de Souza Costa, com a declaração judicial de restabelecimento da situação anterior àquele contrato, a consequência lógico-jurídica é de que o "Instrumento Particular de Cessão de Direitos Aquisitivos sobre Imóvel" também fora alcançado pelos efeitos da rescisão do contrato de cessão celebrado entre os ora embargados Francisco Ajalmar Maia e Nair Galvão Maia e o Sr. Adeílson, tendo sido declarada a sua rescisão a fim de que as partes voltem ao estado anterior "status quo ante".

Nesse ideativo, com a rescisão judicial do contrato de compra e venda celebrado entre os apelantes e o Sr. Adeílson (tio da Embargada Giane), o apartamento n.º 1402 situado na Rua da Lagosta, 466, Condomínio Corais de Ponta Negra, voltou à propriedade da embargada Giane de Souza Costa, que podia, portanto, transferi-lo ao ora Apelado.

Partindo de tais premissas, resta evidente que o embargante/apelado recebeu o imóvel, em compra e venda, de sua proprietária legítima.

Logo, há coisas julgadas em sentidos diversos, porquanto uma autoriza a imissão dos apelantes Francisco Ajalmar Maia e Nair Galvão Maia na posse do imóvel em litígio, ao passo que em outra a propriedade desse imóvel é devolvida a Sra. Giane.

De vê-se, ainda, que tendo o Apelado conhecimento da coisa julgada material produzida no Processo nº 001.03.029747-9, que tramitou perante a 16ª Vara Cível da Comarca de Natal, mediante o cancelamento do registro que consta expressamente da Averbação n.º 2 da Certidão do Imóvel e, tendo solicitado duas certidões negativas de ônus (fls. 25/48), o embargante demonstrou que adotou os cuidados necessários à concretização do negócio, notadamente a verificação de que, sobre a coisa, não pendiam ônus judiciais ou extrajudiciais capazes de invalidar a alienação, de sorte que não lhe seria possível prever a situação que pairava sobre o imóvel no Processo nº 001.04.002763-6.

Nesse contexto, vislumbro que o embargante Jadson André Deolina da Silva adotou as cautelas exigíveis para a segurança jurídica da sua aquisição, sendo, portanto, adquirente de boa-fé.

Assim, impõe-se a mitigação da norma estabelecida no art. 42, § 30, do CPC, que estende ao terceiro adquirente os efeitos da coisa julgada, vez que resta evidenciado que a conduta daquele tendeu à efetiva apuração da eventual litigiosidade da coisa adquirida, o que é o caso dos autos, pois quando o apelado adquiriu o imóvel, este se encontrava livre e desembaraçado.

Demais disso, segundo preconizado pela jurisprudência, constituem-se em requisitos da fraude à execução que a alienação seja capaz de reduzir o devedor à insolvência e tenha sido realizada após a citação.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(...)

No caso sob exame, repise-se, restou evidenciado que ao tempo da aquisição do imóvel em litígio, não havia qualquer restrição perante o Registro de Imóveis, sendo certo que os recorrentes não se desincumbiram do ônus que lhes competia de provar a má-fé do adquirente/apelado, valendo, pois, a presunção de boa-fé na celebração do negócio (art. 333, 11, CPC)" (e-STJ fls. 237-240).

Portanto, a alteração das conclusões do tribunal de origem esbarraria no óbice da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Assim, não prosperam as alegações postas no regimental, incapazes de alterar as razões da decisão impugnada, que merece ser mantida por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0135198-5

AgRg no
REsp 1.536.814 / RN

Números Origem: 00027630320048200001 01144697320138200001 1144697320138200001 20140131463
20140131463000100

EM MESA

JULGADO: 15/10/2015

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. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FRANCISCO AJALMAR MAIA
RECORRENTE : NAIR GALVAO MAIA
ADVOGADOS : OLAVO FERNANDES MAIA NETO
GUSTAVO ADOLFO MAIA DANTAS CALDAS E OUTRO(S)
RECORRIDO : JADSON ANDRE DEOLINA DA SILVA
ADVOGADOS : MÁRCIO DANTAS DE ARAÚJO
HEITOR EDUARDO CABRAL BEZERRA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : FRANCISCO AJALMAR MAIA
AGRAVANTE : NAIR GALVAO MAIA
ADVOGADOS : OLAVO FERNANDES MAIA NETO
GUSTAVO ADOLFO MAIA DANTAS CALDAS E OUTRO(S)
AGRAVADO : JADSON ANDRE DEOLINA DA SILVA
ADVOGADOS : MÁRCIO DANTAS DE ARAÚJO
HEITOR EDUARDO CABRAL BEZERRA E OUTRO(S)

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 agravo regimental, 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.