



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 833.036 - SP (2006/0065338-0)

RELATORA : MINISTRA LAURITA VAZ
RECORRENTE : FURQUIM E OLIVEIRA COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA
ADVOGADO : KARINA CERQUEIRA SOARES E OUTRO(S)
RECORRIDO : JOSÉ MELCHIADES DE LIMA E OUTRO
ADVOGADO : IVANA LÚCIA FERRAZ SIMÕES FERREIRA E OUTRO

EMENTA

LOCAÇÃO. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. BEM IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO. ALIENAÇÃO EM PRAÇA PÚBLICA. DIREITOS DECORRENTES DO PACTO LOCATÍCIO. TRANSFERÊNCIA AO ARREMATANTE. TERMO INICIAL. LAVRATURA DO ATUO DE ARREMATAÇÃO. DICÇÃO DO ART. 694 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. ILEGITIMIDADE ATIVA *AD CAUSAM* DO EX-PROPRIETÁRIO PARA PROPOSITURA DA AÇÃO DE DESPEJO APÓS O AUTO DE ARREMATAÇÃO.

1. Nos termos da redação do art. 694 do *Codex* Processual, vigente à época da realização do ato processual, "*Assinado o auto pelo juiz, pelo escrivão, pelo arrematante e pelo porteiro ou pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável.*"

2. Aperfeiçoada a arrematação, com a lavratura do auto, resta materializada causa de transferência da propriedade com todos os direitos que lhe são inerentes, ressalvados aqueles que dependem, por lei, de forma especial para aquisição.

3. Transferência ao Arrematante dos direitos de uso e/ou fruição do imóvel locado, que prescindem de forma especial translaticia, bem como do direito de obter a transferência do domínio, a qual condiciona-se ao registro de título.

4. Aperfeiçoada a arrematação, nos termos o art. 694 do CPC, após a lavratura do respectivo auto, carece de legitimidade ativa *ad causam* para propositura de ação de despejo o Locador, ex-proprietário do imóvel arrematado, na medida em que configurada a sub-rogação ao Arrematante dos direitos decorrentes do pacto locatício relativo ao imóvel adquirido.

5. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da QUINTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Napoleão Nunes Maia Filho, Jorge Mussi e Honildo Amaral de Mello Castro (Desembargador convocado do TJ/AP) votaram com a Sra. Ministra Relatora.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Gilson Dipp.

Brasília (DF), 18 de novembro de 2010 (Data do Julgamento)

MINISTRA LAURITA VAZ
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 833.036 - SP (2006/0065338-0)

RECORRENTE : FURQUIM E OLIVEIRA COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA
ADVOGADO : KARINA CERQUEIRA SOARES E OUTRO(S)
RECORRIDO : JOSÉ MELCHIADES DE LIMA E OUTRO
ADVOGADO : IVANA LÚCIA FERRAZ SIMÕES FERREIRA E OUTRO

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA LAURITA VAZ:

Trata-se de recurso especial interposto por FURQUIM E OLIVEIRA COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA, com fundamento nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo proferido em sede de apelação em ação de despejo, movida pelo Locador, ora Recorrido, em face do Locatário, ora Recorrente.

O acórdão emanado do Tribunal de origem restou ementado nos seguintes termos, *litteris*:

"Ementa:

Despejo por falta de Pagamento. Arrematação do imóvel locado. A subrogação do arrematante nos direitos da locação depende do registro da carta, ocasião em que adquire o domínio pleno. Locatário que, para se desincumbir da obrigação, poderia consignar judicialmente os alugueres. Depósito nos próprios autos. Impossibilidade. Faculdade reservada apenas para o caso de purgação.

Multa moratória. Inexistência de previsão contratual. Impossibilidade de imposição.

Recurso Parcialmente provido, com observação." (fl. 139).

Dessa decisão foram opostos embargos de declaração, que restaram rejeitados.

Alega o Recorrente, nas razões do recurso especial, ofensa ao art. 694 do Código de Processo Civil, sob o fundamento de que os Recorridos deixaram de ser proprietários do imóvel locado a partir da arrematação, razão pela qual o pagamento dos alugueres feito ao arrematante é válido e eficaz.

Acrescentam que os Recorridos "[...] *litigam de má-fé uma vez que estão postulando o recebimento de aluguéis de um imóvel do qual não são os legítimos proprietários.*" (fl. 198)

Por fim, apresentam divergência jurisprudencial.

Apresentadas as contrarrazões (fls. 241/247) e admitido o recurso na origem (fls. 251/252), ascenderam os autos a esta Corte.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 833.036 - SP (2006/0065338-0)

EMENTA

LOCAÇÃO. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. BEM IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO. ALIENAÇÃO EM PRAÇA PÚBLICA. DIREITOS DECORRENTES DO PACTO LOCATÍCIO. TRANSFERÊNCIA AO ARREMATANTE. TERMO INICIAL. LAVRATURA DO ATUO DE ARREMATAÇÃO. DICÇÃO DO ART. 694 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. ILEGITIMIDADE ATIVA *AD CAUSAM* DO EX-PROPRIETÁRIO PARA PROPOSITURA DA AÇÃO DE DESPEJO APÓS O AUTO DE ARREMATAÇÃO.

1. Nos termos da redação do art. 694 do *Codex* Processual, vigente à época da realização do ato processual, "*Assinado o auto pelo juiz, pelo escrivão, pelo arrematante e pelo porteiro ou pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável.*"

2. Aperfeiçoada a arrematação, com a lavratura do auto, resta materializada causa de transferência da propriedade com todos os direitos que lhe são inerentes, ressalvados aqueles que dependem, por lei, de forma especial para aquisição.

3. Transferência ao Arrematante dos direitos de uso e/ou fruição do imóvel locado, que prescindem de forma especial translática, bem como do direito de obter a transferência do domínio, a qual condiciona-se ao registro de título.

4. Aperfeiçoada a arrematação, nos termos o art. 694 do CPC, após a lavratura do respectivo auto, carece de legitimidade ativa *ad causam* para propositura de ação de despejo o Locador, ex-proprietário do imóvel arrematado, na medida em que configurada a sub-rogação ao Arrematante dos direitos decorrentes do pacto locatício relativo ao imóvel adquirido.

5. Recurso especial provido.

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA LAURITA VAZ (RELATORA):

Trata a hipótese de ação de despejo movida por José Melchíades de Lima, ora Recorrido, contra FURQUIM E OLIVEIRA COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA, ora Recorrente, em razão do não recebimento dos aluguéis dos meses de dezembro 2002 e janeiro de 2003.

Em sede de contestação, informou o Réu, então Locatário, que o imóvel objeto da presente ação fora arrematado, em 05/12/2002, em processo de execução movido contra o Autor da presente ação, conforme auto de arrematação acostado às fls. 34/35. Consta dos autos ainda que foram opostos embargos à arrematação no bojo da referida execução, visando anular a arrematação, os quais foram julgados improcedentes.

A sentença julgou procedente o pedido formulado pelo Autor, determinando a saída imediata do Locatário. Interposta a apelação, esta foi recebida apenas em seu efeito



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

devolutivo. Em sede de agravo de instrumento interposto pelo Locatário, então apelante, foi concedido o efeito suspensivo ao recurso de apelação.

O Tribunal de origem deu parcial provimento ao apelo do Locatário, apenas para excluir dos cálculos os valores a título de multa, mantendo a sentença quanto aos demais aspectos.

Daí o presente recurso especial, no qual alega o Recorrente que, ultimada a arrematação, nos termos do art. 694 do Código de Processo Civil, o antigo proprietário do imóvel locado deixa de ter legitimidade para pleitear o pagamento dos aluguéis, sendo descabida a alegação de falta de pagamento, na medida em que os aluguéis foram efetivamente pagos ao Arrematante do imóvel.

Cinge-se, portanto, a controvérsia colocada à apreciação do Poder Judiciário em saber o momento em que se aperfeiçoa a arrematação judicial de bem imóvel, de modo que o Arrematante sub-roga-se nos direitos do bem arrematado.

Pois bem. De plano, cumpre trazer à tona a redação do art. 694 do Código de Processo Civil vigente à época da arrematação do imóvel locado, *in verbis*:

"Art. 694. Assinado o auto pelo juiz, pelo escrivão, pelo arrematante e pelo porteiro ou pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável.

Parágrafo único. Poderá, no entanto, desfazer-se:

I - por vício de nulidade;

II - se não for pago o preço ou se não for prestada a caução;

III - quando o arrematante provar, nos 3 (três) dias seguintes, a existência de ônus real não mencionado no edital;

IV - nos casos previstos neste Código (arts. 698 e 699)."

A título de esclarecimento, ressalta-se que a Lei n.º 11.382/2006, que alterou a redação do art. 694 acima citado, expressamente reconheceu, quando preenchidas todas formalidades, a validade e eficácia da arrematação, ainda que eventuais embargos à arrematação fossem julgados procedentes.

A propósito, eis a redação atual do art. 694 do Diploma Processual, *litteris*:

"Art. 694. Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo serventuário da justiça ou leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado. (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006).

§ 1º A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito: (Renumerado com alteração do paragrafo único, pela Lei nº 11.382, de 2006).

I - por vício de nulidade; (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

II - se não for pago o preço ou se não for prestada a caução; (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006).

III - quando o arrematante provar, nos 5 (cinco) dias seguintes, a existência de ônus real ou de gravame (art. 686, inciso V) não mencionado no edital; (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006).

IV - a requerimento do arrematante, na hipótese de embargos à arrematação (art. 746, §§ 1º e 2º); (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006).

V - quando realizada por preço vil (art. 692); (Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006).

VI - nos casos previstos neste Código (art. 698). (Incluído pela Lei nº 11.382, de 2006)."

Como se percebe, em face de expressa dicção legal, dúvida não há sobre o momento que a arrematação se aperfeiçoa, seja na redação anterior seja na atual redação do art. 694 do Código de Processo Civil.

Resta perquirir quais os efeitos do aperfeiçoamento da arrematação sobre os direitos do Arrematante sobre o bem arrematado. E, nessa esteira, trago o escólio de Milton Flaks, em que demonstra ser a arrematação causa de transferência da propriedade com todos os direitos que lhe são inerentes, salvo aqueles que dependem, por lei, de forma específica para aquisição, tal como o domínio.

Eis o teor da mencionada lição, *in verbis*:

"Segundo LIEBMAN, a arrematação é **causa** ou **título** da transferência da propriedade; a transcrição da carta, **modo** de adquirir o domínio. Acrescenta, a seguir, que a arrematação transmite ao arrematante os direitos que tinha sobre os bens o executado (3). Pode-se inferir, em consonância com a lição do eminente Mestre, que arrematação transfere ao arrematante, **ipso facto**, todos os direitos exceto aqueles para os quais a lei exige um modo especial de aquisição.

[....]

Exatamente porque o domínio e seus atributos podem ser destacados e considerados **per se**, admite-se que a penhora incida sobre qualquer deles que tenha expressão econômica, inclusive a nua-propriedade.

Desse modo, quando um imóvel é executado, impõe-se individualizar os direitos que o executado possuía, mesmo porque sé esses direitos poderão ser expropriados, no ensinamento de LIEBMAN (8). Se estava gravado com usufruto, servidão, **locação** ou quaisquer outras limitações a plena propriedade do executado, essas limitações terão de ser respeitadas, desde que atendidos aos pressupostos legais que lhe asseguram eficácia perante terceiros.

8. Retomando-se, agora, o postulado deduzido da lição de LIEBMAN (supra, n.º 4) e complementando-o com a diretriz pretoriana (supra, n.º 6), **pode-se concluir que a arrematação de imóvel transfere ao arrematante os direitos de uso e/ou fruição, conforme o caso, pois não**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

exigem forma especial translatícia, assim como confere o direito de obter a transferência do domínio, esta sim, condicionada ao registro de título. ENTRE A ASSINATURA DO AUTO E A TRANSCRIÇÃO DA CARTA, O EXECUTADO CONSERVA O DOMÍNIO, MAS JÁ DESPOJADO DE SEUS ATRIBUTOS ECONÔMICOS NORMAIS, ISTO É, APENAS A NUA-PROPRIEDADE". (FLAKS, Milton, in Arrematação do Imóvel Locado, Revista Brasileira de Direito Processual, Ed. Forense, 1978, Vol. 15, 3.º Trim, Ano IV, pgs. 71/83; sem grifos no original)

Este Superior Tribunal de Justiça também já se manifestou no sentido de que o adquirente do imóvel sub-roga-se nos direitos decorrentes do contrato de locação relativo ao bem imóvel arrematado.

A propósito:

"RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. ANUÊNCIA DO FIADOR. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. EXTINÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. NÃO-OCORRÊNCIA. EXECUÇÃO DOS CRÉDITOS ORIUNDOS DOS ALUGUERES EM ATRASO. LEGITIMIDADE DO ADQUIRENTE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. Tendo o Tribunal de origem concluído pela ocorrência de expressa anuência do fiador à prorrogação do contrato de locação, infirmar tal entendimento demandaria o revolvimento de matéria-fático probatória, impossível pela via especial, por atrair o óbice da Súmula 7/STJ. Precedentes.

2. A alienação do imóvel locado, per si, não extingue o contrato de locação, nem afeta a garantia prestada pelo fiador. Não há falar em novo contrato pelo fato de o adquirente não ter exercido o direito de denunciar a locação, previsto no art. 8º da Lei 8.245/91.

3. A sub-rogação do adquirente ao contrato de locação o legitima para cobrar os créditos decorrentes do respectivo contrato, inclusive quanto àqueles pré-existentes à própria alienação.

4. Recurso especial conhecido e improvido." (REsp 620.072/SP, 5.ª Turma, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, DJ de 03/10/2005; sem grifo no original.)

Colhe-se dos autos que a presente ação foi ajuizada após a lavratura do auto de arrematação do imóvel locado pelo Recorrente, Réu na presente ação de despejo movida. Ou seja, a presente demanda teve início quando já estava aperfeiçoada a arrematação, nos termos do art. 694 do Código de Processo Civil, com a sub-rogação ao Arrematante dos direitos decorrentes do pacto locatício relativo ao imóvel adquirido.

Nesse contexto, entendo que o ora Recorrido, então Locador, deixou de ter legitimidade ativa *ad causam* para a propositura da presente ação de despejo por falta de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pagamento de aluguéis, desde a lavratura do auto de arrematação, ocorrida em 05/12/2002, aproximadamente 2 meses antes do ajuizamento da ação.

Além disso, é importante destacar que, consta dos autos, que os aluguéis cobrados pelo então Locador, relativos aos meses de dezembro de 2002 e janeiro de 2003, foram pagos diretamente ao Arrematante.

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ao presente recurso especial para, com fulcro no art. 267, inciso VI, do Código de Processo Civil, reconhecer a ilegitimidade ativa *ad causam* do Autor da ação de despejo e JULGAR EXTINTO o processo sem resolução do mérito. Invertidos os ônus de sucumbência fixados pelo Tribunal de origem.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUINTA TURMA

Número Registro: 2006/0065338-0

REsp 833.036 / SP

Números Origem: 2792003 859433

PAUTA: 18/11/2010

JULGADO: 18/11/2010

Relatora

Exma. Sra. Ministra **LAURITA VAZ**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JORGE MUSSI**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LINDÔRA MARIA ARAÚJO**

Secretário

Bel. **LAURO ROCHA REIS**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FURQUIM E OLIVEIRA COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA

ADVOGADO : KARINA CERQUEIRA SOARES E OUTRO(S)

RECORRIDO : JOSÉ MELCHIADES DE LIMA E OUTRO

ADVOGADO : IVANA LÚCIA FERRAZ SIMÕES FERREIRA E OUTRO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

CERTIDÃO

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

"A Turma, por unanimidade, conheceu do recurso e lhe deu provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora."

Os Srs. Ministros Napoleão Nunes Maia Filho, Jorge Mussi e Honildo Amaral de Mello Castro (Desembargador convocado do TJ/AP) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Gilson Dipp.

Brasília, 18 de novembro de 2010

LAURO ROCHA REIS
Secretário