



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2262595 - PR (2022/0384485-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : EDSON ALDAIR BOCASSANTA
ADVOGADOS : HUILDER MAGNO DE SOUZA - DF018444
DIONIZIO MARCOS DOS SANTOS - PR056379
AGRAVADO : VALTER NANDI
ADVOGADO : MARCOS VINÍCIUS AFFORNALLI - PR016246
INTERES. : DELMO APARECIDO BERTOLAZO
ADVOGADO : EMILIANO HUMBERTO DELLA COSTA - PR027958
INTERES. : JOSE CARLOS VIDAL
ADVOGADO : MÁRCIO AUGUSTO DE SOUZA RUIZ - PR039093

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. ARREMATAÇÃO APERFEIÇOADA. ART. 903 DO CPC. INCIDÊNCIA. EXECUTADO. PROPRIEDADE DO IMÓVEL. DIREITO DO ARREMATANTE. PREVALÊNCIA. TERCEIRO DE BOA-FÉ. EXECUÇÃO. JUNTADA AOS AUTOS. AUTO DE ARREMATAÇÃO. ASSINATURAS. OCORRÊNCIA.

1. O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que a arrematação somente se considera perfeita, acabada e irretratável no momento da assinatura do auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, nos termos do art. 903 do Código de Processo Civil.
2. A arrematação devidamente aperfeiçoada faz prevalecer o direito do arrematante quando comparado com o direito de propriedade do executado sobre o bem. Precedente da Segunda Seção.
3. O registro imobiliário confere validade legal ao título, transformando o direito pessoal entre as partes em um direito oponível perante terceiros, de sorte que a ausência dessa formalidade essencial impede que o título seja válido a terceiros de boa-fé, notadamente no caso de arrematação judicial do imóvel.
4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 02/04/2024 a 08/04/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 08 de abril de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2262595 - PR (2022/0384485-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : EDSON ALDAIR BOCASSANTA
ADVOGADOS : HUILDER MAGNO DE SOUZA - DF018444
DIONIZIO MARCOS DOS SANTOS - PR056379
AGRAVADO : VALTER NANDI
ADVOGADO : MARCOS VINÍCIUS AFFORNALLI - PR016246
INTERES. : DELMO APARECIDO BERTOLAZO
ADVOGADO : EMILIANO HUMBERTO DELLA COSTA - PR027958
INTERES. : JOSE CARLOS VIDAL
ADVOGADO : MÁRCIO AUGUSTO DE SOUZA RUIZ - PR039093

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. ARREMATAÇÃO APERFEIÇOADA. ART. 903 DO CPC. INCIDÊNCIA. EXECUTADO. PROPRIEDADE DO IMÓVEL. DIREITO DO ARREMATANTE. PREVALÊNCIA. TERCEIRO DE BOA-FÉ. EXECUÇÃO. JUNTADA AOS AUTOS. AUTO DE ARREMATAÇÃO. ASSINATURAS. OCORRÊNCIA.

1. O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que a arrematação somente se considera perfeita, acabada e irretratável no momento da assinatura do auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, nos termos do art. 903 do Código de Processo Civil.
2. A arrematação devidamente aperfeiçoada faz prevalecer o direito do arrematante quando comparado com o direito de propriedade do executado sobre o bem. Precedente da Segunda Seção.
3. O registro imobiliário confere validade legal ao título, transformando o direito pessoal entre as partes em um direito oponível perante terceiros, de sorte que a ausência dessa formalidade essencial impede que o título seja válido a terceiros de boa-fé, notadamente no caso de arrematação judicial do imóvel.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por EDSON ALDAIR BOCASSANTA contra a decisão que conheceu do agravo para dar provimento ao recurso especial do ora recorrido e julgar improcedentes os pedidos da inicial, condenando o ora agravante a arcar com as custas processuais e os honorários advocatícios (fls. 829-835, e-STJ).

A decisão atacada consignou que a arrematação devidamente perfectibilizada faz prevalecer o direito do arrematante em relação ao direito de propriedade do executado no que diz respeito ao bem.

Em suas razões (fls. 841-850, e-STJ), o agravante sustenta que

"(...)"

Contudo, essa prevalência e eficácia deve ser aferida no momento em que a ação autônoma é distribuída, e quando neste momento ainda não existir eficácia, ou seja, enquanto no Juízo da execução não tiver sido assinado o auto de arrematação pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação não será considerada válida, e, portanto, sua assinatura posterior à distribuição da ação torna o ato viciado" (fl. 844 e-STJ).

Ao final, requer a reforma da decisão combatida.

O recorrente apresentou impugnação (fls. 853-859, e-STJ) afirmando que *"(...) o auto de arrematação em hasta pública por parte do arrematante José Carlos Vidal, foi juntado aos autos 0004943-90.2016.8.16.0030 da execução, em 5/10/2018"* (fl. 854, e-STJ).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Com efeito, ao compulsar os autos é possível verificar que o auto de arrematação foi assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro em 26/9/2018 (fl. 390 e-STJ) e juntado aos autos em 5/10/2018 (fl. 389, e-STJ), portanto, antes da distribuição da ação autônoma que objetivou a anulação da arrematação, ocorrida em 18/12/2018 (fl. 463, e-STJ).

Dessa forma, a alegação do recorrente não reflete a realidade dos autos.

Conforme destacou a decisão agravada, ao solucionar a controvérsia, o tribunal de origem manteve a sentença por seus próprios fundamentos:

"(...)

Pugna o requerente pela anulação da arrematação do imóvel de matrícula sob n. 21.326, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, ao fundamento de que havia adquirido o bem do requerido Delmo no mês de abril de 2009, porém, o requerente não realizou a averbação do bem, tendo as partes apenas firmado um contrato de compra e venda, sem escritura pública ou averbação da matrícula.

Pois bem.

Do cotejo dos autos, nota-se que o requerente Edson firmou um contrato de compra e venda com o requerido Delmo, conforme consta no evento 1.3, tendo, inclusive, Delmo reconhecido a existência do contrato quando da contestação no evento 91.1, situação que confirma, a princípio, o adimplemento da dívida e demonstra a posse do autor sobre o imóvel, o que, por certo preenche o requisito inicial do art. 561, I, do Código de Processo Civil.

Sabe-se que o contrato particular de compra e venda é instrumento hábil a demonstrar a posse a ser defendida via embargos de terceiro, a teor do contido na Súmula nº 84 do STJ, e serve também como instrumento hábil para comprovar o direito do autor na presente ação de anulação de arrematação.

(...)

Ainda, em que pese tenha sido realizado o leilão do bem que foi utilizado como garantia pelo requerido Delmo, conclui-se que Delmo já havia negociado o bem há alguns anos, pois o contrato de compra e venda é datado de 19 de abril de 2009, ou seja, muito antes da constrição.

Além do mais, o embargante demonstrou ter a posse de boa-fé do imóvel, eis que anexou aos autos a conta de energia em seu

nome (evento 1.4), bem como o contrato de locação em que o requerente figura como locador do bem (evento 1.5).

Diante disso, a não observância do contrato realizado entre Edson e Delmo, que representa o vício antecedente à constrição, comprova que deve o leilão deve ser anulado, retornando as partes ao status quo ante, ressalvando, inclusive o direito do terceiro de boa-fé, que deverá pleitear eventual direito junto ao requerido Delmo" (fl. 725, e-STJ - grifou-se).

Quanto ao ponto:

"(...)

Diante do exposto, julgo **procedente** o pedido inicial, com fundamento no art. 487, I, do CPC, resolvendo o mérito para o fim de **anular** a arrematação do imóvel de matrícula nº 21.326 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Foz do Iguaçu/PR.

Em relação às custas e despesas processuais, tais valores deverão ser custeados pelo próprio requerente, eis que, ao não levar a registro o contrato particular de compra e venda, deu azo à constrição indevida realizada pelos requeridos.

Ainda, deixo de condenar os requeridos ao pagamento dos honorários advocatícios em virtude do princípio da causalidade.

Traslade-se cópia desta sentença aos autos de execução apensos" (fl. 660, e-STJ - com grifos no original).

Em acréscimo aos fundamentos da sentença, o Tribunal de Justiça do Estado do Paraná - TJPR assim consignou:

"(...)

Agrega-se que, não obstante o Apelante fundamente seu recurso em suposta violação ao disposto no art. 1.245 do Código Civil, certo é que a ausência de registro do contrato de compra e venda não impede a oposição de defesa por parte do adquirente, consoante entendimento pacífico do colendo Superior Tribunal de Justiça, que culminou com a edição da Súmula nº 84 (...)" (fl. 726, e-STJ).

Com efeito, além das alegações anteriormente relatadas, o recorrente afirmou, no recurso especial, que

"(...) não se desconhece a possibilidade de oposição de embargos de terceiro fundado em alegação de posse advinda do compromisso de compra de imóvel, ainda que desprovido de registro, conforme Súmula 84 do STJ, como entenderam o juízo singular e a 14ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Paraná.

O que se está a alegar é que, embora o registro imobiliário do título não seja requisito para a oposição de embargos de terceiro, é imprescindível para a sua oponibilidade em face do terceiro, que pretenda sobre o imóvel direito juridicamente incompatível com a pretensão aquisitiva do promitente comprador (REsp 25.550/RJ).

Diante do conflito entre o interesse daquele que, infringindo a lei (art. 1.245 C.C), não providenciou o registro imobiliário e o do terceiro de boa-fé que, atendendo à convocação pública do Poder Judiciário, adquiriu o bem em hasta pública, efetuou o pagamento do valor oferecido (já parcialmente transferido a credores da executada) e possui uma carta de arrematação, expedida pela autoridade judicial competente, há de prevalecer este último.

Não se está diante da contraposição entre o interesse do

possuidor do imóvel e o do exequente - caso em que se justificaria a solução que privilegia o primeiro -, mas entre o interesse do possuidor do imóvel e o de um terceiro de boa-fé, que, repita-se, adquiriu o imóvel em hasta pública, promovida pelo Poder Judiciário, não restando configurada qualquer hipótese de desfazimento da arrematação.

Se houve compra e venda mantida em contrato de gaveta, verdadeira no mundo dos fatos, o adquirente deve arcar com os efeitos de sua inércia, de sua incúria, de sua imprudência, levada a efeito anos a fio, da qual decorreram a penhora e a arrematação em juízo. Não é admissível, como fizeram as instâncias ordinárias, cancelar o comportamento contrário a lei de quem firma 'contrato de gaveta' sem registrá-lo por anos, mesmo após ter ciência da penhora do imóvel, e opta por tentar a anulação de arrematação" (fls. 776-777, e-STJ - grifou-se).

No caso concreto, verifica-se que o acórdão recorrido está em confronto com a jurisprudência desta Corte Superior, que estabelece duas importantes distinções, a saber:

i) entre o direito do terceiro de boa-fé, que adquire um imóvel sujeito à execução judicial, e o direito do exequente, que pretende obter o imóvel para satisfazer tal execução, conferindo-se maior proteção ao primeiro, e

ii) entre o direito daquele que, sem qualquer relação com os dois casos mencionados anteriormente, arremata o imóvel em hasta pública, prestigiando-se a arrematação realizada em conformidade com o ordenamento jurídico.

A propósito:

"CONFLITO POSITIVO DE COMPETÊNCIA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. BENS DA RECUPERANDA ARREMATADOS EM EXECUÇÕES TRABALHISTAS. ARREMATÇÃO APERFEIÇOADA ANTES DA PROPOSITURA DO PEDIDO DE SOERGUMENTO. ARREMATÇÃO PERFEITA, ACABADA E IRRETRATÁVEL QUE CARACTERIZA TÍTULO DE PROPRIEDADE EM FAVOR DO ARREMATANTE. NÃO SUJEIÇÃO AO PROCESSO RECUPERACIONAL. INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO PARA DELIBERAR SOBRE TAIS BENS. QUESTÕES ATINENTES À VALIDADE DA ARREMATÇÃO QUE DEVEM SER APRECIADAS PELO JUÍZO TRABALHISTA NO QUAL SE REALIZOU A ALIENAÇÃO JUDICIAL. PARCELAS VINCENDAS DA ARREMATÇÃO. CRÉDITO CONCURSAL. SUBMISSÃO AO PROCESSO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. COMPETÊNCIA DO JUÍZO DE SOERGUMENTO NESSA MEDIDA.

(...)

2. A arrematação perfeita, acabada e irretratável decorre da assinatura do respectivo auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, nos moldes do disposto no art. 903, caput, do CPC/2015, e caracteriza título de propriedade em favor do arrematante, independentemente da expedição da carta de arrematação, que apenas marca o término da expropriação forçada para que a transferência do domínio do imóvel se perfectibilize com o registro da alienação no Registro de Imóveis, **devendo prevalecer o direito do arrematante quando comparado com o direito de propriedade do executado sobre o bem.**

3. A ausência do registro imobiliário destinado à transferência da propriedade só irradia efeitos em face de terceiros. Precedentes.

(...)

7. Conflito conhecido para declarar competente: i) o Juízo da 6ª Vara do Trabalho de Aracaju - SE e o Juízo Auxiliar em Execução do Tribunal Regional do Trabalho da 20ª Região para prosseguirem na análise das questões relativas à arrematação lá perfectibilizada dos bens que compõem o

complexo fabril então pertencente às recuperandas, nos Autos nº 0001020-79.2010.5.20.0006, nº 0001013-34.2017.5.20.0009 e nº 0000718-46.2016.5.20.0004; e ii) o Juízo de Direito da Seção B da 15ª Vara Cível de Recife - PE para deliberar a respeito da destinação dos valores provenientes da arrematação de bens das recuperandas, mas que ainda não foram pagos, nas mencionadas execuções trabalhistas processadas em conjunto e demais atos expropriatórios que porventura venham a ser realizados e que não se refiram às questões atinentes à arrematação do complexo fabril" (CC 194.154/PE, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, **Segunda Seção**, julgado em 13/9/2023, DJe de 22/9/2023 - grifou-se).

Confiram-se:

"RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. FRAUDE À EXECUÇÃO. DISPONIBILIDADE DE BEM PELO SÓCIO, QUE JÁ TINHA CIÊNCIA DO PEDIDO DE DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. CONDUTA FRUSTRANDO A ATUAÇÃO/DIGNIDADE DA JUSTIÇA, COM CIÊNCIA DA ADQUIRENTE. FUNDAMENTADA CONVICÇÃO MANIFESTADA PELA CORTE LOCAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. CONCLUSÃO DA ARREMATAÇÃO. AFETAÇÃO DA EFICÁCIA DO ATO E DOS INTERESSES DO ARREMATANTE, QUE SEQUER INTEGRA O POLO PASSIVO. INEXISTÊNCIA. (...)

4. Como segundo fundamento autônomo, no recurso especial é reconhecido que já ocorreu a hasta pública do imóvel penhorado. Com o intuito de conferir estabilidade à arrematação, o artigo 694, caput, do CPC/1973 estabelece que, assinado o auto pelo juiz, arrematante e serventuário da Justiça ou leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável. **No mesmo diapasão, na vigência do CPC/2015, o art. 903 do CPC estabelece que qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma (anulatória)** de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

5. Recurso especial não provido"

(REsp 1.763.376/TO, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 18/8/2020, DJe de 16/11/2020 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. REMISSÃO DA DÍVIDA EXECUTADA ANTES DA ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO. ART. 903 DO CPC. POSSIBILIDADE. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. **'De acordo com a jurisprudência desta Corte, a arrematação é um ato complexo que só se considera perfeita e acabada no momento da assinatura do auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro (art. 903 do CPC/2015);** O direito de remição da execução pode ser exercido até a assinatura do auto de arrematação, conforme interpretação conjunta dos arts. 8º da Lei nº 5.741/1971 e 903 do CPC/2015' (REsp 1.996.063/RJ, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 30.5.2022).

(...)

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial" (AgInt nos EDcl no AREsp 2.321.326/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 16/10/2023 - grifou-se).

Ressalta-se que o registro imobiliário confere validade legal ao título,

transformando o direito pessoal entre as partes em um direito oponível perante terceiros, de sorte que a ausência dessa formalidade essencial impede que o título seja válido a terceiros de boa-fé, notadamente no caso de arrematação judicial do imóvel.

Quanto ao ponto:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE CUMULADA COM REPARAÇÃO DE PERDAS E DANOS. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 458, II E III, DO CPC/73. INOCORRÊNCIA. CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO EM COTEJO COM CARTA DE ARREMATAÇÃO DEVIDAMENTE REGISTRADA PELOS ARREMATANTES DO IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA JUDICIAL. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL. NECESSIDADE DE REGISTRO DO TÍTULO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO COMPETENTE. OPONIBILIDADE ERGA OMNES.

1. Ação de imissão de posse, em virtude de arrematação de imóvel em hasta pública judicial.

(...)

6. Antes do registro imobiliário do título, há apenas direito pessoal ou obrigacional entre as partes que firmaram o negócio jurídico, de modo que, conseqüentemente, com a efetivação do registro, cria-se um direito oponível perante terceiros (efeito erga omnes) com relação à transferência do domínio do imóvel.

7. Sob esse enfoque, ausente a formalidade considerada essencial pela lei ao negócio realizado, não se pode admitir que o título seja oponível ao terceiro de boa-fé que arremata judicialmente o imóvel e promove, nos estritos termos da lei, o registro da carta de arrematação.

(...)

10. Recurso especial conhecido e parcialmente provido"

(REsp 1.724.716/MS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 25/9/2018, DJe de 1º/10/2018 - grifou-se).

A Corte local conferiu a posse do imóvel ao recorrido por verificar a existência de contrato de locação entre as partes. Ocorre que isso em nada prejudica o direito do arrematante, que se sub-roga nos direitos decorrentes do contrato de locação relativo ao bem imóvel arrematado.

Nesse sentido:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO MANEJADA SOB A ÉGIDE DO CPC/73. ARREMATAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. RECEBIMENTO DE ALUGUÉIS. DIREITO DO ARREMATANTE. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO, COM IMPOSIÇÃO DE MULTA.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos no Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Aperfeiçoada a arrematação por meio da lavratura do respectivo auto, os direitos inerentes à propriedade são imediatamente transferidos, de forma que o arrematante sub-roga-se nos direitos decorrentes do contrato de locação relativo ao bem imóvel arrematado.

(...)

4. Agravo interno não provido, com imposição de multa" (AgInt no REsp

1.560.625/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 24/9/2018, DJe de 27/9/2018 - grifou-se).

"RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. EXECUÇÃO. ARREMATACÃO DE BEM IMÓVEL LOCADO. DIREITO À PERCEPÇÃO DOS ALUGUÉIS. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. FORMALIZAÇÃO DO AUTO DE ARREMATACÃO. AUSÊNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DA CARTA DE ARREMATACÃO. FRUTOS DO BEM ARREMATADO. DIREITO DO ARREMATANTE. (CPC, ART. 694; CC/1916, ARTS. 530, I, e 533). RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

*1. Assim como sucede nas operações de venda e compra de imóvel, desde a celebração do respectivo contrato, normalmente por escritura pública, a transferência do domínio e posse sobre o bem já se opera entre transmitente e adquirente. **O registro posterior do contrato no registro imobiliário, com a transferência da propriedade sobre o imóvel, é requisito de validade perante terceiros (efeito erga omnes), mas não entre os próprios contratantes, já obrigados desde a celebração do negócio. Ante terceiros é que somente com o registro imobiliário se tem como transmitida a propriedade do imóvel, aperfeiçoando-se, em face de pessoas estranhas à relação contratual originária, a transferência de domínio de imóvel.***

*2. O mesmo ocorre na arrematação de bem penhorado em execução, quando o devedor executado, após devidamente lavrado e formalizado o respectivo auto, já não pode desconhecer sua condição de expropriado do bem imóvel que antes lhe pertencia. **No momento em que a alienação judicial se torna perfeita e acabada, o bem deixa de integrar o patrimônio do devedor, independentemente de formalização do registro imobiliário da Carta de Arrematação.***

3. No caso, a relação jurídica em exame é aquela travada entre a própria executada expropriada, como locadora, e o arrematante, sócio da sociedade empresária locatária, não tendo os referidos artigos do anterior Código Civil, que tratam do registro do bem imóvel, o alcance pretendido pela ora recorrente.

4. Em julgado recente, proferido em caso análogo, esta Corte Superior entendeu prevalente a antecedente arrematação, perfeita e acabada, até mesmo em face de outro credor, noutra execução (REsp 866.191/SC, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 22/2/2011, DJe de 28/2/2011).

5. Recurso especial desprovido"

(REsp 698.234/MT, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 25/3/2014, DJe de 30/4/2014 - grifou-se).

Assim, não prosperam as alegações postas no presente recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.262.595 / PR

Número Registro: 2022/0384485-0

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00049439020168160030 00371853420188160030 003718534201881600301 003718534201881600302
49439020168160030 003718534201881600303 371853420188160030 3718534201881600301
3718534201881600302 3718534201881600303

Sessão Virtual de 02/04/2024 a 08/04/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VALTER NANDI

ADVOGADO : MARCOS VINÍCIUS AFFORNALLI - PR016246

AGRAVADO : EDSON ALDAIR BOCASSANTA

ADVOGADOS : HUILDER MAGNO DE SOUZA - DF018444

DIONIZIO MARCOS DOS SANTOS - PR056379

INTERES. : DELMO APARECIDO BERTOLAZO

ADVOGADO : EMILIANO HUMBERTO DELLA COSTA - PR027958

INTERES. : JOSE CARLOS VIDAL

ADVOGADO : MÁRCIO AUGUSTO DE SOUZA RUIZ - PR039093

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO - DEFEITO,
NULIDADE OU ANULAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : EDSON ALDAIR BOCASSANTA

ADVOGADOS : HUILDER MAGNO DE SOUZA - DF018444

DIONIZIO MARCOS DOS SANTOS - PR056379

AGRAVADO : VALTER NANDI

ADVOGADO : MARCOS VINÍCIUS AFFORNALLI - PR016246

INTERES. : DELMO APARECIDO BERTOLAZO

ADVOGADO : EMILIANO HUMBERTO DELLA COSTA - PR027958
INTERES. : JOSE CARLOS VIDAL
ADVOGADO : MÁRCIO AUGUSTO DE SOUZA RUIZ - PR039093

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 02/04/2024 a 08 /04/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 09 de abril de 2024