

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.724.716 - MS (2012/0175912-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : SILVIO AIRES FERREIRA DA SILVA
RECORRENTE : DARCI VIEIRA BORGES
ADVOGADO : JESUS DE OLIVEIRA SOBRINHO E OUTRO(S) - MS005157
RECORRIDO : IACITA TEREZINHA RODRIGUES DE AZAMOR PIONTI
RECORRIDO : ANTONIO PIONTI
ADVOGADO : SILZOMAR FURTADO DE MENDONÇA JÚNIOR E OUTRO(S) - MS004287

EMENTA

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 ARREMATACÃO 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.

2. Ação ajuizada em 10/03/2009. Recurso especial concluso ao gabinete em 25/08/2016. Julgamento: CPC/73.

3. O propósito recursal é, a par da análise acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, definir qual direito deve prevalecer: o direito pessoal dos recorridos, fundado em promessa de compra e venda celebrada por instrumento particular com os anteriores promitentes compradores do imóvel, sem anotação no registro imobiliário; ou o direito de propriedade dos recorrentes, arrematantes do imóvel em hasta pública judicial, e que promoveram o registro da carta de arrematação no Cartório Imobiliário.

4. Não há que se falar em violação do art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

5. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 458, II e III, do CPC/73.

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

Superior Tribunal de Justiça

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.

8. Ressalte-se que o Tribunal de origem acabou reconhecendo que a pretensão da ação de imissão de posse se esvaziara, diante da procedência dos embargos de terceiro opostos.

9. Diante da prejudicialidade entre as demandas, e, julgados improcedentes os embargos de terceiro por esta Corte, é de rigor que se reconheça a procedência do pedido de imissão na posse formulado. Contudo, como há na ação de imissão de posse pleito de reparação por perdas e danos, sequer analisado pela Corte local, o retorno dos autos ao Tribunal de origem, para análise do pleito, é medida que se impõe.

10. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer o recurso especial e dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 25 de setembro de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.724.716 - MS (2012/0175912-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : SILVIO AIRES FERREIRA DA SILVA

RECORRENTE : DARCI VIEIRA BORGES

ADVOGADO : JESUS DE OLIVEIRA SOBRINHO E OUTRO(S) - MS005157

RECORRIDO : IACITA TEREZINHA RODRIGUES DE AZAMOR PIONTI

RECORRIDO : ANTONIO PIONTI

ADVOGADO : SILZOMAR FURTADO DE MENDONÇA JÚNIOR E OUTRO(S) - MS004287

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Cuida-se de recurso especial interposto por SILVIO AIRES FERREIRA DA SILVA E DARCI VIEIRA BORGES, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/MS.

Recurso especial interposto em: 17/05/2012.

Atribuído ao gabinete em: 25/08/2016.

Ação: de imissão de posse cumulada com reparação por perdas e danos, ajuizada pelos recorrentes, em desfavor de IACITA TEREZINHA RODRIGUES DE AZAMOR PIONTI e ANTONIO PIONTI.

SILVIO E DARCI ajuizaram a presente ação de imissão de posse, sob a alegação de que arremataram, em hasta pública, um imóvel nos autos de ação de execução ajuizada por WALTER BORGES JACINTO em desfavor de MARIO FERREIRA DO CANTO E DORACI APARECIDA CASEIRO DO CANTO, e que, após a quitação do lance, foi passada a respectiva carta em seu favor. Salientam que a referida carta de arrematação foi devidamente registrada no ofício competente, motivo pelo qual teriam os mesmos o domínio do imóvel em questão. Aduzem, entretanto, que os atuais possuidores do bem (ANTONIO e sua esposa, IACITA) ajuizaram ação de embargos de terceiro em decorrência da aludida arrematação e

que, naqueles embargos, foi deferida liminar para suspender a ação de execução. Pleiteiam, assim, a imissão na posse do bem arrematado e, ainda, a reparação por perdas e danos (e-STJ fls. 2-19).

Sentença: julgou improcedentes os pedidos (e-STJ fls. 330-334).

Acórdão: acolheu a preliminar para declarar a revelia de ANTONIO e IACITA; negou provimento à apelação interposta por ANTONIO e IACITA; e negou provimento à apelação interposta por SILVIO E DARCI. O acórdão foi assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE – COMPARECIMENTO ESPONTÂNEO DOS RÉUS – RETIRADA DOS AUTOS EM CARGA – FLUÊNCIA DO PRAZO A PARTIR DE ENTÃO – PRELIMINAR ACOLHIDA.

O comparecimento dos réus aos autos espontaneamente marca a fluência do prazo para o oferecimento de resposta à ação, ainda que expedido mandado para o desiderato. A dobra do prazo não modifica o *dies a quo*, apenas dilata o *dies ad quem*.

IMISSÃO NA POSSE – TÍTULO DE AQUISIÇÃO DE DOMÍNIO DECLARADO NULO – Esvaziamento da ação petitoria – RECURSO IMPROVIDO.

O reconhecimento de procedência dos pleitos formulados em embargos de terceiro, boa-fé da posse e declaração de nulidade do ato processual de arrematação, esvazia as pretensões contidas na ação de imissão na posse.

HONORÁRIOS – MONTANTE COMPATÍVEL COM O TRABALHO DESENVOLVIDO – VALOR DO BEM EM DISCUSSÃO IRRELEVANTE – APLICAÇÃO DO § 4º C/C COM ALÍNEAS A, B E C DO § 3º DO ART. 20 DO CPC – RECURSOS IMPROVIDOS.

Mantêm-se os honorários fixados na sentença quando compatíveis com o trabalho desenvolvido pelo causídico (e-STJ fl. 434).

Embargos de declaração: opostos por SILVIO E DARCI, foram rejeitados.

Recurso especial: alegam violação dos arts. 458, II e III, 535, II, do CPC/73; 108, 221, 1.228, 1.245 e 1.417 do CC/02, bem como dissídio jurisprudencial. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustentam que:

//ANTONIO não detém título de propriedade oponível aos recorrentes

Superior Tribunal de Justiça

(SILVIO e DARCI), tendo em vista a essencialidade da escritura pública para a validade do negócio jurídico que visa à transferência de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 (trinta) salários mínimos;

ii) os efeitos do instrumento particular de compra e venda não se operam a respeito de terceiros, antes de registrado no Registro Imobiliário competente;

iii) os recorrentes (SILVIO E DARCI) é que detêm a qualidade de proprietários do imóvel, tendo em vista carta de arrematação devidamente registrada;

iv) tendo em vista que não houve o registro do imóvel em nome do suposto comprador (ANTONIO), deve-se considerar que quem detinha o domínio sobre o imóvel eram o executado e sua esposa, cujos nomes constavam de sua matrícula;

v) a condição para o promissário comprador adquirir o direito real à aquisição do imóvel é o registro do compromisso de compra e venda por instrumento público ou privado no Registro Imobiliário; e

vi) os recorrentes (SILVIO e DARCI), legítimos proprietários do imóvel adquirido por meio de hasta pública, têm o direito de usar, gozar e dispor da coisa que é de sua propriedade (e-STJ fls. 464-494).

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/MS inadmitiu o recurso especial interposto por SILVIO e DARCI (e-STJ fls. 536-541), ensejando a interposição de agravo em recurso especial (e-STJ fls. 543-551).

Decisão monocrática: conheceu do agravo interposto por SILVIO e DARCI, mas não conheceu de seu recurso especial (e-STJ fls. 602-604).

Agravo interno: interposto por SILVIO e DARCI (e-STJ fls. 607-627), ensejou a reconsideração da decisão proferida às fls. 602-604 (e-STJ), tendo sido

Superior Tribunal de Justiça

determinada a reautuação do agravo como recurso especial, para melhor exame da matéria (e-STJ fl. 645).

É o relatório.



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.724.716 - MS (2012/0175912-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : SILVIO AIRES FERREIRA DA SILVA

RECORRENTE : DARCI VIEIRA BORGES

ADVOGADO : JESUS DE OLIVEIRA SOBRINHO E OUTRO(S) - MS005157

RECORRIDO : IACITA TEREZINHA RODRIGUES DE AZAMOR PIONTI

RECORRIDO : ANTONIO PIONTI

ADVOGADO : SILZOMAR FURTADO DE MENDONÇA JÚNIOR E OUTRO(S) - MS004287

EMENTA

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 ARREMATACÃO 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.

2. Ação ajuizada em 10/03/2009. Recurso especial concluso ao gabinete em 25/08/2016. Julgamento: CPC/73.

3. O propósito recursal é, a par da análise acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, definir qual direito deve prevalecer: o direito pessoal dos recorridos, fundado em promessa de compra e venda celebrada por instrumento particular com os anteriores promitentes compradores do imóvel, sem anotação no registro imobiliário; ou o direito de propriedade dos recorrentes, arrematantes do imóvel em hasta pública judicial, e que promoveram o registro da carta de arrematação no Cartório Imobiliário.

4. Não há que se falar em violação do art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

5. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 458, II e III, do CPC/73.

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

Superior Tribunal de Justiça

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.

8. Ressalte-se que o Tribunal de origem acabou reconhecendo que a pretensão da ação de imissão de posse se esvaziara, diante da procedência dos embargos de terceiro opostos.

9. Diante da prejudicialidade entre as demandas, e, julgados improcedentes os embargos de terceiro por esta Corte, é de rigor que se reconheça a procedência do pedido de imissão na posse formulado. Contudo, como há na ação de imissão de posse pleito de reparação por perdas e danos, sequer analisado pela Corte local, o retorno dos autos ao Tribunal de origem, para análise do pleito, é medida que se impõe.

10. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.724.716 - MS (2012/0175912-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : SILVIO AIRES FERREIRA DA SILVA

RECORRENTE : DARCI VIEIRA BORGES

ADVOGADO : JESUS DE OLIVEIRA SOBRINHO E OUTRO(S) - MS005157

RECORRIDO : IACITA TEREZINHA RODRIGUES DE AZAMOR PIONTI

RECORRIDO : ANTONIO PIONTI

ADVOGADO : SILZOMAR FURTADO DE MENDONÇA JÚNIOR E OUTRO(S) - MS004287

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (RELATOR):

O propósito recursal é, a par da análise acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, definir qual direito deve prevalecer: o direito pessoal dos recorridos, fundado em promessa de compra e venda celebrada por instrumento particular com os anteriores promitentes compradores do imóvel, sem anotação no registro imobiliário; ou o direito de propriedade dos recorrentes, arrematantes do imóvel em hasta pública judicial, e que promoveram o registro da carta de arrematação no Cartório Imobiliário.

Aplicação do Código de Processo Civil de 1973, pelo Enunciado administrativo n. 2/STJ.

1. DA VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458, II E III, E 535, II, DO CPC/73

É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. A propósito, confira-se: AgInt nos EDcl no REsp 1.469.906/MG, 3ª Turma, DJe de 16/02/2018; AgInt no AREsp 808.418/SP, 4ª Turma, DJe de 13/12/2017.

No particular, verifica-se que o acórdão embargado decidiu, fundamentada e expressamente, que o reconhecimento dos pleitos formulados nos embargos de terceiro, opostos por ANTONIO PIONTI, bem como da boa-fé de sua posse e da nulidade do ato de arrematação, esvaziou as pretensões contidas na presente ação de imissão de posse, de maneira que os embargos de declaração opostos pelos recorrentes, de fato, não comportavam acolhimento.

Assim, observado o entendimento dominante desta Corte acerca do tema, não há que se falar em violação do art. 535, II, do CPC/73, incidindo, quanto ao ponto, a Súmula 568/STJ.

No mais, tem-se que, devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado suficientemente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 458, II e III, do CPC/73.

2. DA EFICÁCIA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL SEM REGISTRO IMOBILIÁRIO EM COTEJO COM O DIREITO DE PROPRIEDADE DOS ARREMATANTES DO IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA JUDICIAL (arts. 108, 221, 1.228, 1.245, § 1 e § 2º, e 1.417 do CC/02; e dissídio jurisprudencial)

Cabe definir qual direito deve prevalecer: o direito pessoal de ANTONIO, que opôs embargos de terceiro fundado em promessa de compra e venda celebrada por instrumento particular com os anteriores promitentes compradores do imóvel (ANTONIO CARLOS E VALÉRIA), sem anotação no registro imobiliário; ou o direito de propriedade de SILVIO E DARCI, arrematantes do imóvel em hasta pública judicial, e que promoveram o registro da carta de arrematação no Cartório Imobiliário.

Superior Tribunal de Justiça

Neste ensejo, com base na moldura fática colhida do REsp 1.636.694/MS, processo a este conexo, convém rememorar que ANTONIO adquiriu o bem imóvel de ANTONIO CARLOS E VALÉRIA, em novembro de 2006, ciente de que o imóvel estava em nome do antigo promissário vendedor, qual seja, MARIO.

À luz do disposto no art. 1.245, § 1º e § 2º, do CC/02, tem-se que:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Ressoa nítido do texto legal que a propriedade do bem imóvel só é transferida com o respectivo registro do título no Cartório Imobiliário competente.

Consoante destaca Fabrício Zamprogna Matiello:

No direito brasileiro, o simples acordo de vontades não gera a transferência da propriedade. A esse ato deve seguir-se o do registro do título junto ao cartório competente, no caso de imóveis, ou a tradição, na hipótese de coisas móveis. Portanto, o contrato é apenas uma das etapas da operação, que, concluída mediante a *traditio* ou o inscrever do título, culmina com a translação dominial da coisa, que passa do alienante para o adquirente.

(...)

Antes do registro do título assim concebido, gera-se unicamente direito pessoal ou obrigacional entre as partes que o firmaram; somente com a efetivação do registro é que surgirá o direito real, ou seja, o poder do adquirente sobre a coisa e a consequente oponibilidade *era omnes*, colocando no polo passivo da relação jurídica todos os demais indivíduos, em universalidade abstrata (Código civil comentado: Lei n. 10.406, de 10.01.2002 – 7 ed. São Paulo: LTr, 2017, p. 641) (grifos acrescentados).

Realmente, antes do registro imobiliário do título, há apenas direito pessoal ou obrigacional entre as partes que o firmaram, de modo que,

consequentemente, com a efetivação do registro, cria-se um direito oponível perante terceiros (efeito *erga omnes*) com relação à transferência do domínio do imóvel.

Nesse sentido, pode-se citar julgado proferido por esta Corte:

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.

(...)

5. Recurso especial desprovido (REsp 698.234/MT, 4ª Turma, DJe de 30/04/2014) (grifos acrescentados).

Na situação ora sob exame, inclusive, verifica-se uma sucessiva cadeia de ausência de registro do título no Cartório Imobiliário competente.

Isso porque, na primeira operação de compra e venda de que se tem notícia nos autos, nos idos anos de 1992, ANTONIO CARLOS e VALÉRIA adquiriam o bem anteriormente registrado em nome de MARIO, e nunca promoveram o registro do título no cartório imobiliário, a fim de promover a sua transferência.

Anos depois, já em 2006, os mesmos realizam a venda do imóvel a ANTONIO, e, por cláusula contratual, comprometem-se a promover a transferência do bem. Na sequência, não providenciam a transferência à qual se

comprometeram, e tampouco são interpelados pelo adquirente do imóvel a fazê-la.

De fato, não haveria que se falar em qualquer celeuma entre as partes se elas anuem quanto à situação registral do bem que, em verdade, ainda contava com seu registro em nome de MARIO.

A polêmica se impõe, contudo, quando a parte vem pleitear suposto domínio do bem calcado em título não registrado no cartório competente em confronto com terceiro que comprova ter adquirido o bem em hasta pública judicial e, mais, ter registrado a respectiva carta de arrematação.

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.

A propósito, vale citar precedente desta 3ª Turma que, em situação em que houve a penhora de bem imóvel objeto de cessão de direitos – cessão esta que não cumpriu o requisito do registro, na forma exigida pelo art. 1.245 do CC/02 – acabou por concluir pela ausência de transferência da propriedade e pela manutenção da penhora, uma vez que a cessão não seria oponível *erga omnes*. O acórdão foi assim ementado:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. PENHORA. BEM IMÓVEL OBJETO DE CESSÃO DE DIREITO À MEAÇÃO. AUSÊNCIA DE REGISTRO NA FORMA EXIGIDA PELO ART. 1.245 DO CÓDIGO CIVIL. PROPRIEDADE NÃO TRANSFERIDA. POSSIBILIDADE DA CONSTRICÇÃO.

(...)

II.- A transferência da propriedade do bem imóvel entre vivos dá-se mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, permanecendo o alienante na condição de proprietário do bem enquanto não for efetuado o registro.

III.- No caso, muito embora a cessão de direitos tenha sido celebrada em cartório, por meio Escritura Pública de Cessão de Direitos de

Superior Tribunal de Justiça

Meação, trata-se de negócio jurídico de natureza obrigacional e que, portanto, só produz efeito entre as partes que o celebraram, não sendo oponível erga omnes, antes de efetuado o registro do título translativo no Registro de Imóveis, de modo que, mantida a penhora, realizada contra aquele em cujo nome transcrito o imóvel.

IV.- Recurso Especial conhecido e provido (REsp 788.258/RS, 3ª Turma, DJe de 10/12/2009).

Urge consignar que não se descure, por óbvio, de entendimento jurisprudencial já firmado nesta Corte acerca da possibilidade de oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra de imóvel, ainda que desprovido de registro, orientação esta, inclusive, objeto de enunciado sumular deste STJ (Súmula 84/STJ).

O que importa dizer é que o raciocínio adrede construído não vai de encontro à mencionada Súmula, pois implica apenas em consolidar a tese de que o registro imobiliário do título não é requisito para a oposição de embargos de terceiro, mas 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, 4ª Turma, DJ de 17/12/1992).

Ressalte-se que o Tribunal de origem, ao julgar o recurso de apelação de SILVIO e DARCI, acabou reconhecendo que a pretensão da ação de imissão de posse se esvaziara, diante da procedência dos embargos de terceiro opostos por ANTONIO.

Ocorre que, nos autos do REsp 1.636.694/MS, processo conexo aos presentes autos, acabou-se por dar parcial provimento ao recurso especial de SILVIO e DARCI, para julgar improcedentes os embargos de terceiro opostos por ANTONIO.

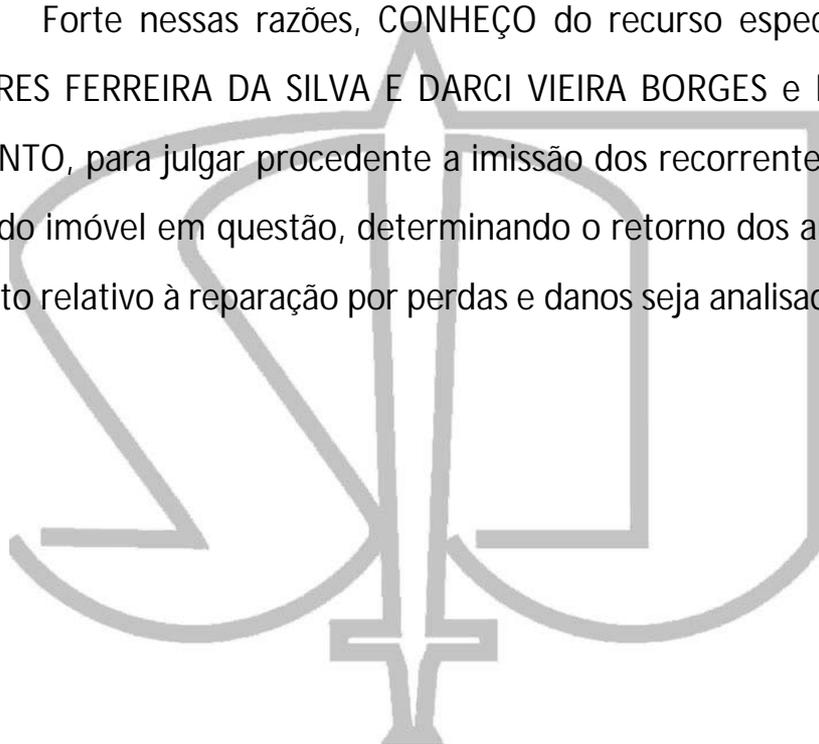
Diante da prejudicialidade entre as demandas, e, julgados

Superior Tribunal de Justiça

improcedentes os embargos de terceiro, é de rigor que se reconheça a procedência do pedido de imissão na posse formulado por SILVIO e DARCI.

Contudo, como há na ação de imissão de posse pleito de reparação por perdas e danos, sequer analisado pela Corte local, o retorno dos autos ao TJ/MS, para a análise da questão, é medida que se impõe.

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial interposto por SILVIO AIRES FERREIRA DA SILVA E DARCI VIEIRA BORGES e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, para julgar procedente a imissão dos recorrentes (SILVIO e DARCI) na posse do imóvel em questão, determinando o retorno dos autos à origem para que o pleito relativo à reparação por perdas e danos seja analisado.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2012/0175912-7 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.724.716 / MS**

Números Origem: 001061294285 00148070320098120001 1083798243 1090148070 148070320098120001
20110332743 20110332743000000 20110332743000100 20110332743000101

PAUTA: 25/09/2018

JULGADO: 25/09/2018

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SILVIO AIRES FERREIRA DA SILVA
RECORRENTE : DARCI VIEIRA BORGES
ADVOGADO : JESUS DE OLIVEIRA SOBRINHO E OUTRO(S) - MS005157
RECORRIDO : IACITA TEREZINHA RODRIGUES DE AZAMOR PIONTI
RECORRIDO : ANTONIO PIONTI
ADVOGADO : SILZOMAR FURTADO DE MENDONÇA JÚNIOR E OUTRO(S) - MS004287

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Posse - Imissão

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, conheceu do recurso especial e deu-lhe parcial provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.