

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.221.369 - RS (2010/0199181-0)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : **MILTON VIEIRA DA SILVA**  
**ADVOGADO** : **CÍCERO HARTMANN E OUTRO(S)**  
**RECORRIDO** : **JOÃO ESTEVÃO LIBARDI PELENTIR E OUTRO**  
**ADVOGADO** : **ANTAO BATISTA DE BRUM E OUTRO(S)**

**EMENTA**

DIREITO CIVIL. PROPRIEDADE. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. REGISTRO IMOBILIÁRIO. OPOSIÇÃO. ADJUDICAÇÃO EM HASTA PÚBLICA. BOA-FÉ.

1. Discussão sobre se a aquisição do imóvel pelo recorrido, em virtude da celebração de compromisso de compra e venda quitado anos antes da penhora efetivada em sede da ação trabalhista, prevalece em relação à propriedade do recorrente, que adjudicou o bem em hasta pública, seguindo os ditames legais, à época em que, de acordo com o registro imobiliário, ele se encontrava livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

2. A ausência de decisão sobre os dispositivos legais supostamente violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial. Incidência da Súmula 211/STJ.

3. Inexiste ofensa ao art. 535 do CPC, quando o tribunal de origem pronuncia-se de forma clara e precisa sobre a questão posta nos autos.

4. Conforme a estrita técnica processual, quando um terceiro apresenta oposição, pretendendo a coisa ou o direito sobre o que controvertem autor e réu, antes da audiência, ela correrá simultaneamente à ação principal, devendo ser julgada pela mesma sentença, que primeiramente deverá conhecer da oposição, dado o seu caráter prejudicial. Contudo, na hipótese, não se vislumbra a existência de qualquer prejuízo ao devido processo legal ou ao recorrente em razão do julgamento da oposição ter se dado, embora na mesma data, após o julgamento da anulatória.

5. O Código Civil de 1916, vigente à época da celebração do negócio de compra e venda pelos recorridos, de fato, exigia, no art. 530, o registro do título translativo da propriedade imóvel por ato *inter vivos*, onerosos ou gratuitos, para a transmissão do domínio do bem.

6. A jurisprudência conferia ao promitente comprador o direito à adjudicação compulsória do imóvel independentemente de registro (Súmula n. 239); e, quando registrado, o compromisso de compra e venda foi erigido à seleta categoria de direito real pelo Código Civil de 2002 (art. 1.225, inciso VII), sendo, portanto, oponível em relação aos terceiros.

7. Esta Corte, sobrepujando a questão de fundo sobre a questão da forma, como técnica de realização da justiça, vem conferindo interpretação finalística à Lei de Registros Públicos. Súmula 84/STJ.

8. Os recorridos agiram com boa-fé quando celebraram o compromisso de compra e venda do imóvel. O recorrente também agiu de boa-fé na hipótese, ao seguir todos os trâmites legalmente previstos para a aquisição da propriedade através da adjudicação do bem em hasta pública e registro do respectivo título no cartório de imóveis.

# *Superior Tribunal de Justiça*

9. Diante das peculiaridades da hipótese, não se afigura razoável afastar o direito dos recorridos sobre o bem, que acreditaram ter adquirido por força do compromisso de compra e venda, e sobre o qual exercem a posse há aproximadamente 20 (vinte) anos.

10. Recurso especial desprovido.

## **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, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 20 de agosto de 2013(Data do Julgamento)

**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

Relatora

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2010/0199181-0      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.221.369 / RS**

Números Origem: 10400003827      70023801541      70026854711

PAUTA: 13/08/2013

JULGADO: 13/08/2013

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JOÃO PEDRO DE SABOIA BANDEIRA DE MELLO FILHO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE      : MILTON VIEIRA DA SILVA  
ADVOGADO        : CÍCERO HARTMANN E OUTRO(S)  
RECORRIDO       : JOÃO ESTEVÃO LIBARDI PELENTIR E OUTRO  
ADVOGADO        : ANTAO BATISTA DE BRUM E OUTRO(S)

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

**CERTIDÃO**

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

A Turma, adiou o julgamento deste processo por indicação do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a) para a Sessão do dia 20/08/2013.

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.221.369 - RS (2010/0199181-0)**

RECORRENTE : MILTON VIEIRA DA SILVA  
ADVOGADO : CÍCERO HARTMANN E OUTRO(S)  
RECORRIDO : JOÃO ESTEVÃO LIBARDI PELENTIR E OUTRO  
ADVOGADO : ANTAO BATISTA DE BRUM E OUTRO(S)

**RELATÓRIO**

**A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):**

Cuida-se de Recurso Especial interposto por MILTON VIEIRA DA SILVA, com base no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (TJ/RS).

**Ação:** anulatória de escritura pública de compra e venda c/c adjudicação compulsória, ajuizada por JOÃO ESTEVÃO LIBARDI PELENTIR E OUTRO contra LUIZ CARLOS GUIMARÃES BENEVENUTO e RUDIMAR TIBULO, alegando, em síntese, que celebrou compromisso de compra e venda de imóvel rural com o primeiro réu, o qual foi quitado nos anos de 1993 e 1994. Apesar de o autor estar na posse do bem desde a celebração do contrato, não lhe foi outorgada a escritura definitiva porque o procurador constituído pelas partes para tanto falecera. Além disso, o autor tomou conhecimento que o mesmo imóvel também fora vendido, em 1998, ao segundo réu, o qual, por sua vez, efetivou o registro da escritura no cartório de registro de imóveis do Município de Santo Antônio das Missões.

**Contestação:** o primeiro réu LUIZ CARLOS GUIMARÃES BENEVENUTO reconheceu a venda do imóvel em questão ao autor, embora não tivesse conhecimento de que a escritura não havia sido lavrada por seu procurador, e afirmou, ainda, que não outorgou, mediante seu livre conhecimento, outra procuração para realizar nova venda do mesmo imóvel ao segundo réu, o qual teria agido de má-fé na hipótese. O segundo réu RUDIMAR TIBULO aduziu desconhecer a venda anterior e afirmou ter comprado e pago

o preço pelo imóvel.

**Oposição:** apresentada por MILTON VIEIRA DA SILVA, sob o fundamento de que adquiriu o imóvel em questão mediante adjudicação judicial, nos autos da execução da reclamatória trabalhista ajuizada contra MAR SERVIÇOS DE HOTELARIA BAR E RESTAURANTE, LUIZ CARLOS GUIMARÃES BENEVENUTO E OUTROS, sendo que a ação trabalhista foi ajuizada em 1989, a penhora do imóvel, efetivada em 1999, e o registro da adjudicação na matrícula do bem, em 2004. Relata, ainda, que em sede da referida ação trabalhista, foram opostos embargos de terceiro por RUDIMAR TIBULO, os quais foram julgados improcedentes por ter sido reconhecida a fraude à execução na segunda venda imóvel. Os embargos de terceiro opostos por JOÃO ESTEVÃO LIBARDI PELENTIR E OUTRO, por sua vez, não foram conhecidos em razão da sua intempestividade.

**Contestação à oposição:** apenas JOÃO ESTEVÃO LIBARDI PELENTIR E OUTRO apresentaram contestação, aduzindo, preliminarmente, a falta de interesse processual em relação aos réus LUIZ CARLOS GUIMARÃES BENEVENUTO e RUDIMAR TIBULO e, no mérito, sustentam que adquiriram o imóvel em 1993 e 1994, quando ele se encontrava livre de quaisquer ônus, haja vista que constrição decorrente da penhora na ação trabalhista só ocorreu em 1999.

**Sentença:** julgou procedente o pedido para declarar a nulidade da escritura pública de compra e venda entre LUIZ CARLOS GUIMARÃES BENEVENUTO e RUDIMAR TIBULO e determinar a adjudicação compulsória do imóvel em favor de JOÃO ESTEVÃO LIBARDI PELENTIR E OUTRO. A oposição foi julgada improcedente, em razão do reconhecimento da validade do primeiro contrato de compra e venda realizado entre LUIZ CARLOS GUIMARÃES BENEVENUTO e JOÃO ESTEVÃO LIBARDI PELENTIR E

OUTRO.

**Acórdão:** negou provimento aos recursos de apelação interposto por RUDIMAR TIBULO e por MILTON VIEIRA DA SILVA, nos termos da seguinte ementa (e-STJ fls. 213/227):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE NULIDADE DE COMPRA E VENDA c/c ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. REGISTRO DE IMÓVEIS. NULIDADE DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA.

CERCEAMENTO DE DEFESA INOCORRENTE. O R. não arrolou testemunhas, seu advogado compareceu somente na última audiência e não apresentou memorial e, ainda, sequer apontou qual prova não lhe foi oportunizada, além da prova oral. Portanto, infundada sua alegação.

MÉRITO. Prova no sentido de que o A. adquiriu a área de terra em discussão anos antes do R.; pagou o preço, ato reconhecido pelo devedor. Também ficou demonstrado que a procuração utilizada para a segunda venda foi obtida de forma artilosa e sem a vontade do outorgante, proprietário, que jamais recebeu o valor respectivo. Portanto, presente o vício de consentimento, sem efeito a venda feita ao R.

PRELIMINAR REJEITADA. APELAÇÃO DESPROVIDA. UNÂNIME.

APELAÇÃO CÍVEL, OPOSIÇÃO.

NULIDADE DA SENTENÇA. AFRONTA AO ART. 61 DO CPC. INOCORRÊNCIA. A sentença da ação anulatória de escritura foi proferida na mesma data em que proferida a sentença nesta oposição, nada de ilegal ou afrontoso ocorrendo à norma apontada pelo apelante, especialmente porque a ação anulatória continha os dados substanciais a definir o julgamento.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. VALIDADE. Ficou demonstrado que a transferência da posse e dos direitos sobre o imóvel ocorreu muito antes da penhora, época em que não estava configurada a hipótese do inciso II do art. 593 do CPC, merecendo ser protegido o direito pessoal dos compromissários compradores de boa-fé, daí a improcedência da oposição.

PRELIMINAR REJEITADA. APELAÇÃO DESPROVIDA.

**Embargos de declaração:** interpostos por MILTON VIEIRA DA SILVA (e-STJ fls. 233/236), foram rejeitados pelo TJ/RS (e-STJ fls. 238/241).

**Recurso especial:** interposto por MILTON VIEIRA DA SILVA com base na alínea “a” do permissivo constitucional (e-STJ fls. 583/601), alega violação dos seguintes dispositivos:

# *Superior Tribunal de Justiça*

(i) art. 535 do CPC, sob o fundamento de que o acórdão recorrido deixou de apreciar questões legais e constitucionais relevantes à solução da lide;

(ii) art. 61 do CPC, em razão da sentença da ação anulatória ter sido proferida antes da sentença da oposição;

(iii) dos arts. 524; 530, I, 533; 859 e 860, parágrafo único, do Código Civil de 1916, pois o acórdão recorrido não considerou o direito de propriedade do recorrente, adquirido através da transcrição do título aquisitivo, decorrente da adjudicação do bem na ação trabalhista, no registro imobiliário;

(iv) dos arts. 467 e 471, do CPC, alegando, em síntese, que o acórdão recorrido afrontou a coisa julgada ao decidir matéria já apreciada na Justiça do Trabalho;

(v) do 684-B do CPC, pois a adjudicação considera-se perfeita e acabada com a assinatura do auto pelo juiz, não podendo o TJ/RS ignorá-lo para atribuir a propriedade do bem ao recorrido.

**Exame de admissibilidade:** o recurso foi inadmitido na origem pelo TJ/RS (e-STJ fls. 305/313), tendo sido interposto agravo de instrumento contra a decisão denegatória, ao qual dei provimento para determinar a subida do recurso especial.

É o relatório.

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.221.369 - RS (2010/0199181-0)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : MILTON VIEIRA DA SILVA  
**ADVOGADO** : CÍCERO HARTMANN E OUTRO(S)  
**RECORRIDO** : JOÃO ESTEVÃO LIBARDI PELENTIR E OUTRO  
**ADVOGADO** : ANTAO BATISTA DE BRUM E OUTRO(S)

**VOTO**

**A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):**

Cinge-se a controvérsia a determinar se (i) o fato de a ação anulatória ter sido sentenciada antes da oposição (embora na mesma data), traduz ofensa ao art. 61 do CPC; (ii) a aquisição do imóvel pelo recorrido, em virtude da celebração de compromisso de compra e venda quitado anos antes da penhora efetivada na ação trabalhista, prevalece sobre a propriedade do recorrente, que adjudicou o bem em hasta pública, seguindo os ditames legais, à época em que, de acordo com o registro imobiliário, ele se encontrava livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

**I- Da ausência de prequestionamento (violação dos arts. 467 e 471, do CPC)**

A respeito dos arts. 467 e 471, do CPC, tidos por violados, não houve emissão de juízo, pelo acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, ressentindo-se, portanto, o recurso especial do necessário prequestionamento.

Com efeito, não se discutiu a questão da violação da coisa julgada em razão ao que ficou decidido na Justiça do Trabalho acerca do imóvel. Incidem à espécie, portanto, as Súmulas 211/STJ e 282/STF.

Ademais, é importante consignar que, mesmo considerando o prequestionamento implícito da matéria, é incontroverso que os Embargos de



terceiro opostos pelo recorrido, em sede da execução trabalhista, foram extintos sem resolução do mérito, por intempestividade.

Considerando que a coisa julgada pressupõe um julgamento de mérito da questão e que esse julgamento não ocorreu, não há qualquer violação dos arts. 467 e 471 do CPC pelo acórdão recorrido.

## **II - Da violação do art. 535 do CPC.**

Aduz o recorrente a violação do art. 535 do CPC, porquanto o Tribunal de origem rejeitou seus embargos de declaração sem analisar seus argumentos, relativos ao direito de propriedade do recorrente sobre o bem, decorrente da aquisição originária na hasta pública; e à inexistência de causa de pedir na ação movida pelo recorrido, relacionada à fraude à execução.

Todavia, compulsando os autos, verifica-se que TJ/RS apreciou fundamentadamente todas as questões pertinentes à solução da controvérsia, tendo confrontado a aquisição ocorrida em hasta pública e aquela decorrente da celebração de compromisso de compra venda, e concluído pela prevalência desta. Note-se, outrossim, que, embora mencionada a ausência de fraude à execução, a conclusão do acórdão não está nela fundamentada, e sim na anterioridade da compra e venda realizada, não havendo que se falar em qualquer omissão perpetrada pelo Tribunal de origem.

Diante do exposto, conclui-se pela ausência de violação do art. 535 do CPC.

## **III – Do julgamento da oposição (violação do art. 61 do CPC).**

Aduz o recorrente que a sentença de improcedência da oposição é nula porque proferida após a sentença da ação anulatória. E, considerando que a questão da propriedade do bem, discutida na oposição é prejudicial às questões

# *Superior Tribunal de Justiça*

objeto da ação anulatória, ela deveria ter sido apreciada em primeiro lugar, nos termos do art. 61 do CPC.

Conforme a estrita técnica processual, quando um terceiro apresenta oposição, pretendendo a coisa ou o direito sobre o que controvertem autor e réu, antes da audiência, ela correrá simultaneamente à ação principal, devendo ser julgada pela mesma sentença, que primeiramente deverá conhecer da oposição, dado o seu caráter prejudicial (arts. 56; 59 e 61 do CPC).

Com efeito, na hipótese, a confirmação da propriedade do bem em favor do oponente, em decorrência de adjudicação em hasta pública, é prejudicial ao pedido de anulação de escritura e adjudicação compulsória, decorrente da quitação de compromisso de venda e compra celebrado anteriormente pelos recorridos JOÃO ESTEVÃO LIBARDI PELENTIR E OUTRO.

Todavia, como se depreende do acórdão recorrido, a sentença da ação anulatória c/c adjudicação foi proferida em primeiro lugar, “embora na mesma data em que proferida a sentença nesta oposição” (e-STJ fl. 221), tendo, inclusive, servido de fundamento para a improcedência desta.

Por outro lado, também ficou consignado no acórdão: "evidentemente que a prova foi analisada em conjunto para concluir julgamento e optou pelo exame dos fatos na ação anulatória onde se encontravam a maior parte dos elementos de prova. E isto não tem nada de ilegal ou afrontoso à norma apontada, pois o desfecho a ser dado às ações não seria diferente” (e-STJ fl. 221) (sic).

Nesse contexto, para se verificar se o desrespeito à técnica processual implica a nulidade das sentenças, faz-se necessário perquirir se houve prejuízo às partes.

Isso porque, de acordo com a moderna ciência processual, que coloca em evidência o princípio da instrumentalidade e o da ausência de nulidade

# Superior Tribunal de Justiça

sem prejuízo (*pas de nullité sans grief*), antes de se anular todo o processo ou determinados atos, atrasando, muitas vezes em anos, a prestação jurisdicional, deve-se perquirir se a alegada nulidade causou efetivo prejuízo às partes. Nesse sentido:

O controle da legalidade no processo civil, insisto, não pode ter natureza absoluta, razão pela qual sua aplicação deve se dar de forma equilibrada, sem se descuidar do respeito a princípios de alta relevância que informam o sistema, de que são exemplos a razoabilidade, a instrumentalidade das formas, a economia processual e, principalmente, da segurança jurídica, sem o qual a credibilidade no Poder Judiciário seria seriamente afetada, disseminando um sentimento de perplexidade entre os jurisdicionados. (REsp 759927/RS, voto do Min. Castro Filho, DJ 27.11.2006).

No mesmo sentido, a doutrina de CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO no sentido de que “o ato não será nulo porque formalmente defeituoso. Nulo é o ato que, cumulativamente, se afaste do modelo formal indicado em lei, deixe de realizar o escopo ao qual se destina e, por esse motivo, cause prejuízo a uma das partes”. Ao comentar o art. 249, §1º, do CPC, o autor ainda afirma:

quis o legislador apoiar-se no binômio escopo-prejuízo, deixando bem claro que nada se anula quando o primeiro houver sido obtido e, conseqüentemente, este não existir (Instituições de Direito Processual Civil, v. 2, 2ªed., São Paulo: Saraiva, 2002, p. 599-601).

Considerando que, na hipótese, ambas as sentenças foram proferidas *na mesma data*, com base nos mesmos elementos de prova, tendo havido apenas a inversão da ordem de julgamento, mas utilizados os mesmos fundamentos, no sentido de que a prévia aquisição da propriedade do imóvel pelo recorrido, por força do compromisso de compra e venda firmado, deve prevalecer sobre a aquisição ocorrida em hasta pública, não há que se falar em prejuízo ao

recorrente.

Com efeito, anular os julgamentos, determinando o retorno dos autos à origem para prolação de uma única sentença, em vez de duas, não traria benefício algum ao oponente porque não seriam produzidas novas provas, realizadas novas audiências, apresentados outros argumentos visando ao convencimento do juiz. Somente haveria, como já mencionado, uma alteração da forma, sem qualquer modificação no conteúdo.

Não se vislumbra, portanto, a existência de qualquer prejuízo ao devido processo legal ou ao recorrente em razão do julgamento da oposição ter ocorrido, embora na mesma data, após o julgamento da anulatória c/c adjudicatória.

Diante do exposto, conclui-se pela inexistência de violação do dispositivo legal invocado pelo recorrente, devendo ser mantido o acórdão recorrido nesse aspecto.

#### **IV – Da propriedade do bem em questão. Compromisso de compra e venda quitado vs registro de carta de adjudicação.**

Na hipótese, deve-se verificar se a aquisição do imóvel pelo recorrido, por força da celebração de compromisso de compra e venda quitado anos antes da penhora efetivada na ação trabalhista, prevalece sobre a propriedade do recorrente, que adjudicou o bem em hasta pública, seguindo os ditames legais, à época em que, de acordo com o registro imobiliário, ele se encontrava livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

O acórdão recorrido entendeu pela prevalência da propriedade do recorrido, consignando que:

Embora se compreenda a indignação do oponente ante a iminência de perder o imóvel que já havia adjudicado, ocorre que não se pode sobrepor-se ao direito de quem havia adquirido a propriedade e a posse do bem muitos anos antes

# *Superior Tribunal de Justiça*

da constrição, de boa-fé, e quando o alienante não se encontrava em estado de insolvência (...)

Além disso, mesmo que a Ação Trabalhista tenha sido ajuizada em 1989, a penhora somente se efetivou em 1999, enquanto a aquisição, pelo apelado, se deu em 1993 e 1994, o ocasião em que o imóvel estava livre de qualquer ônus, tendo pago o preço integralmente, além de ter e exercer a posse do imóvel. (e-STJ fl. 225).

O recorrente, por vez, sustenta que a propriedade do bem imóvel somente se adquire com a transcrição do título aquisitivo no registro imobiliário, o que não foi feito pelos recorridos, embora aleguem ter celebrado compromisso de venda e compra com o antigo proprietário. Isso porque esse contrato é ineficaz em relação aos terceiros, gerando apenas obrigações entre os contratantes.

Acrescenta que, quando efetivada a penhora do imóvel na ação trabalhista, em 1999, o bem se encontrava registrado em nome do executado LUIZ CARLOS GUIMARÃES BENEVENUTO, embora já tivesse, inclusive, sido alienado a RUDIMAR TIBULO em 1998 e dado em garantia hipotecária em duas oportunidades (1996 e 1999), sem que os recorridos tivessem tomado qualquer providência no sentido de registrar o título aquisitivo do imóvel, que alegam ter desde 1993/1994.

Tendo sido anulada a venda efetuada a RUDIMAR TIBULO, diante da comprovação da fraude à execução, sustenta o recorrente que legitimamente adjudicou o bem e providenciou a transcrição do respectivo título no registro imobiliário, adquirindo a sua propriedade, a qual deve se sobrepôr à mera relação obrigacional decorrente do compromisso de compra e venda firmado, ainda que de boa-fé, pelos recorridos e o antigo proprietário do bem.

Está fora de dúvida que os recorridos agiram na mais absoluta boa-fé quando celebraram o compromisso de compra e venda do imóvel com LUIZ CARLOS GUIMARÃES BENEVENUTO, tanto que, em nenhum momento, foi alegada sua má-fé; eles sempre exerceram a posse do bem; e o vendedor

reconheceu a fraude na segunda alienação efetivada em favor de RUDIMAR TIBULO.

O Código Civil de 1916, vigente à época da celebração do negócio de compra e venda entre os recorridos e LUIZ CARLOS GUIMARÃES BENEVENUTO, de fato, exigia, no seu art. 530, o registro do título translativo da propriedade imóvel por ato *inter vivos*, onerosos ou gratuitos, para a transmissão do domínio do bem, haja vista que os negócios jurídicos em nosso ordenamento jurídico, não são hábeis a transferir a propriedade. Assim, conforme reiteradas decisões desta corte, titular do direito é aquele em cujo nome está transcrita a propriedade imobiliária. Nesse sentido: REsp 667.242/PR; REsp 722.501/SP; REsp 1.113.390/PR; REsp 858.999/MS; REsp 848.070/GO, entre outros.

O Código Civil de 2002 repetiu a regra, dispondo que a transmissão da propriedade de bem imóvel opera-se com o registro do título translativo no Registro de Imóveis, sem o qual o alienante continua a ser havido como dono do imóvel (art. 1.245 do Código Civil).

Entretanto, por outro lado, a jurisprudência já conferia ao promitente comprador o direito à adjudicação compulsória do imóvel independentemente de registro (Súmula n. 239); e, quando registrado, o compromisso de compra e venda foi erigido à seleta categoria de direito real pelo Código Civil de 2002 (art. 1.225, inciso VII), sendo, portanto, oponível em relação aos terceiros.

Aliás, a jurisprudência do STJ, sobrepujando a questão de fundo sobre a questão da forma, como técnica de realização da justiça, vem conferindo interpretação finalística à Lei de Registros Públicos, tendo editado a Súmula 84, com a seguinte redação: "É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro (REsp 848070 / GO, 1ª Turma, Rel.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Min. Luiz Fux, DJe de 25.03.2009).

Tanto assim que, na hipótese, os recorridos chegaram a opor embargos de terceiro em sede da execução trabalhista, os quais, entretanto, não foram conhecidos em razão da sua intempestividade.

Deve-se consignar, outrossim, que o recorrente também agiu de boa-fé na hipótese, haja vista que, antes de adjudicar o bem, em 2004 e proceder ao respectivo registro do título de propriedade, já havia (i) passado por todo o trâmite da ação trabalhista ajuizada em 1989, (ii) diligenciado a procura de bens penhoráveis do executado; (iii) requerido a penhora do imóvel em questão no ano de 1999; (iv) efetuado o respectivo o registro da constrição na matrícula em 14/11/2000; (v) verificado que o imóvel em questão havia sido vendido RUDIMAR TIBULO, em 1998; (vi) apresentado defesa na ação de embargos de terceiro ajuizada por RUDIMAR TIBULO, os quais foram julgados improcedentes diante do reconhecimento da fraude à execução.

E tudo isso ocorreu sem que tenha havido qualquer impugnação por parte dos recorridos que permaneceram inertes desde a quitação do compromisso de venda e compra celebrado, em 1993/1994, até a propositura da ação anulatória c/c adjudicação compulsória, visando à obtenção da escritura definitiva do bem.

Observe-se que, se o imóvel em questão não mais pertencia a LUIZ CARLOS GUIMARÃES BENEVENUTO, quando da efetivação da penhora em sede da execução trabalhista, porque havia sido vendido aos recorridos, por meio de compromisso de venda e compra quitado em 1993/1994, mas não registrado na respectiva matrícula do imóvel, o recorrente não tinha como obter essa informação, salvo impugnação dos recorridos ou informação do antigo proprietário. Daí porque se concluir que o recorrente também agiu de boa-fé, ao seguir todos os trâmites legalmente previstos para a aquisição da propriedade através da adjudicação do bem em hasta pública e registro do respectivo título no

# *Superior Tribunal de Justiça*

cartório de imóveis.

Considerando que ambas as partes agiram de boa-fé, há que se fazer um juízo de ponderação a fim de se afirmar o direito de apenas uma delas à propriedade do imóvel em questão.

Embora seja indiscutível a diligência do recorrente na defesa dos seus direitos, tomando todas as providências legais cabíveis para assegurá-lo de maneira tempestiva, o fato é que, diante da existência do compromisso de compra e venda celebrado entre os recorridos e LUIZ CARLOS GUIMARÃES BENEVENUTO, que foi quitado anos antes da efetivação da penhora em sede da ação trabalhista movida por MILTON VIEIRA DA SILVA, verifica-se a referida constrição sequer poderia ter sido realizada, quanto mais a alienação do bem em hasta pública com a consequente adjudicação pelo recorrente. Afinal, o imóvel, de fato, não pertencia mais ao devedor executado.

Não se pretende aqui afastar a importância dos registros públicos, mitigando sua função legalmente estabelecida de atribuir a propriedade dos bens imóveis a determinada pessoa. A segurança jurídica que deles advém há que ser, ao contrário, exaltada e incentivada. Com efeito, todo esse imbróglio não teria ocorrido se o primeiro compromisso de venda e compra tivesse sido levado a registro na matrícula do imóvel pelos recorridos.

Contudo, há que se ter em conta que, diante das peculiaridades da hipótese, não se afigura razoável afastar o direito dos recorridos sobre o bem, do qual são possuidores há aproximadamente 20 (anos), e que acreditavam ter adquirido por meio do compromisso de venda e compra que celebraram com LUIZ CARLOS GUIMARÃES BENEVENUTO, somente para privilegiar a formalidade do registro imobiliário.

Consigne-se, nesse sentido, os seguintes precedentes desta Corte:

“a ausência de registro da escritura no cartório de imóveis não impede o



acolhimento da pretensão das recorrentes - por aplicação da Súmula 84/STJ, por analogia -, preservando-se, assim, o bem, daquele estranho à lide, que seja objeto de constrição judicial indevida, ainda que exista relação de parentesco do proprietário ou possuidor com o executado. (AgRg no REsp 921.768/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, DJe 28.2.2011).

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PARTILHA HOMOLOGADA, MAS NÃO LEVADA A REGISTRO. CONSTRIÇÃO QUE NÃO PODE ATINGIR OS BENS DESTINADOS NA PARTILHA A QUEM NÃO É DEVEDOR.

- Imóveis partilhados pelo casal e parcialmente doados a seus filhos, em acordo homologado antes do ajuizamento da execução, **podem ser excluídos da constrição por efeito de embargos de terceiro, opostos por possuidores de boa-fé, ainda que a aludida partilha não tenha sido levada a registro.** Recurso Especial provido. (REsp 617.861/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 28/05/2008) (sem destaque no original)

PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. DOAÇÃO. AUSÊNCIA DE REGISTRO DA ESCRITURA NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. APLICAÇÃO POR ANALOGIA DA SÚMULA N. 84 DO STJ.

1. Não se configura fraude à execução quando a doação por escritura pública, ainda que desprovida de registro em cartório, tenha sido realizada em momento anterior à propositura do executivo fiscal. Aplicação analógica da Súmula n. 84/STJ.

2. Recurso especial não-provido. (REsp 264.788/MG, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA TURMA, DJ 6.3.2006).

Não obstante o substrato fático dos precedentes supramencionados não seja idêntico ao presente, nota-se que a *ratio* é sempre mesma: assegurar, em determinadas hipóteses, o direito de uma pessoa sobre determinado bem imóvel independentemente da formalidade do registro do título aquisitivo.

Diante do exposto, conclui-se que, na hipótese, o imóvel em questão já não pertencia ao devedor LUIZ CARLOS GUIMARÃES BENEVENUTO quando efetivada a penhora por força da execução trabalhista e, portanto, não deve prevalecer o ato constritivo e todos os demais dele decorrentes, inclusive, a adjudicação em favor do recorrente, conforme decidiu o acórdão recorrido, que fica mantido na sua integralidade.

Forte nestas razões, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2010/0199181-0      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.221.369 / RS**

Números Origem: 10400003827      70023801541      70026854711

PAUTA: 13/08/2013

JULGADO: 20/08/2013

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MAURÍCIO VIEIRA BRACKS**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE      : MILTON VIEIRA DA SILVA  
ADVOGADO        : CÍCERO HARTMANN E OUTRO(S)  
RECORRIDO       : JOÃO ESTEVÃO LIBARDI PELENTIR E OUTRO  
ADVOGADO       : ANTAO BATISTA DE BRUM E OUTRO(S)

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

**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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora.