

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