

EMBARGOS DE TERCEIRO

CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Recurso MS 27.358/
Tribunal STJ
Relator NANCY ANDRIGHI
Julgado em 04/10/2010

ILEGITIMIDADE DO ADQUIRENTE — APLICAÇÃO DO ART. 42, § 3º, DO CPC

RESUMO

- A irresignação formulada no Recurso Especial não merece prosperar, como, aliás, já se evidenciava pelos argumentos expostos pelo conteúdo do voto da E. Ministra NANCY ANDRIGHI, por ocasião da Sessão de Julgamento em que se concluiu pelo julgamento pela própria Terceira Turma, afastando-se a decisão monocrática anteriormente por mim proferida, consignando-se aqui os julgados anteriores à E. Ministra pelo melhor aprofundamento da análise do caso. - A controvérsia gira em torno da legitimidade do ora Recorrente para opor Embargos de terceiro com o intuito de liberar o imóvel de determinada constrição judicial junto à massa insolvente de E.S.. - O Tribunal de Justiça, mantendo a sentença que declarou a ilegitimidade ativa ad causam do Recorrente, com fulcro no art. 42, § 3º, do Código de Processo Civil, concluiu que, in verbis (fls.): Portanto, do que se infere dos autos, o embargante que adquiriu coisa já litigiosa está sujeito aos efeitos que a decisão guerreada produziu (artigo 42, § 3º, do CPC), não sendo mais considerado terceiro. Em que pese ser completamente desnecessário e irrelevante checar se o embargante teve ciência da litigiosidade do bem que adquiriu, destaco que no contrato de compra e venda que se prestou para a aquisição de posse e propriedade consta expressamente, e sem ressalvas, que o mesmo tem ciência dos ônus judiciais que pesam sob o imóvel. Com isso, observa-se que o embargante, adquiriu coisa litigiosa, uma vez que a transação se deu anos após a citação do vendedor e o trânsito em julgado da sentença que o declarou insolvente. - Assim, a convicção a que chegou o Acórdão acerca de que o Recorrente, ao comprar o imóvel, tinha pleno conhecimento de que estava adquirindo coisa litigiosa, decorreu da análise do contrato de compra e venda firmado pelas partes e do conjunto fático-probatório, e o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame dos mencionados suportes, obstando a admissibilidade do especial à luz das Súmulas 5 e 7 desta Corte. - De qualquer sorte, mesmo afastando os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, a e. Terceira Turma desta Corte entende que o adquirente de qualquer imóvel pode obter certidões junto aos cartórios de distribuição, informando-se acerca da situação pessoal dos alienantes bem como do próprio imóvel, cientificando-se da existência de eventuais demandas e ônus sobre a unidade objeto do contrato. - Com efeito, "na alienação de imóveis litigiosos, ainda que não haja averbação dessa circunstância na matrícula, subsiste a presunção relativa de ciência do terceiro adquirente acerca da litispendência, pois é impossível ignorar a publicidade do processo, gerada pelo seu registro e pela distribuição da petição inicial." Anote-se: "PROCESSO CIVIL. ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL LITIGIOSO. TERCEIRO ADQUIRENTE. EXTENSÃO DOS EFEITOS DA SENTENÇA. LIMITES. 1. A regra do art. 42, § 3º, do CPC, que estende ao terceiro adquirente os efeitos da coisa julgada, somente deve ser mitigada quando for evidenciado que a conduta daquele tendeu à efetiva apuração da eventual litigiosidade da coisa adquirida. Há uma presunção relativa de ciência do terceiro adquirente acerca da litispendência, cumprindo a ele demonstrar que adotou todos os cuidados que dele se esperavam para a concretização do negócio, notadamente a verificação de que, sobre a coisa, não pendiam ônus judiciais ou extrajudiciais capazes de invalidar a alienação. 2. Na alienação de imóveis litigiosos, ainda que não haja averbação dessa circunstância na matrícula, subsiste a presunção relativa de ciência do terceiro adquirente acerca da litispendência, pois é impossível ignorar a publicidade do processo, gerada pelo seu registro e pela distribuição da petição inicial, nos termos dos arts.

251 e 263 do CPC. Diante dessa publicidade, o adquirente de qualquer imóvel deve acautelar-se, obtendo certidões dos cartórios distribuidores judiciais que lhe permitam verificar a existência de processos envolvendo o comprador, dos quais possam decorrer ônus (ainda que potenciais) sobre o imóvel negociado. 3. Cabe ao adquirente provar que desconhece a existência de ação envolvendo o imóvel, não apenas porque o art. 1.º, da Lei n.º 7.433/85, exige a apresentação das certidões dos feitos ajuizados em nome do vendedor para lavratura da escritura pública de alienação, mas, sobretudo, porque só se pode considerar, objetivamente, de boa-fé o comprador que toma mínimas cautelas para a segurança jurídica da sua aquisição. 4. Recurso ordinário em mandado de segur

EMENTA

Não se considera terceiro quem adquire a coisa litigiosa, não podendo, portanto, opor embargos, aplicando-se o disposto no art. 42, par. 3º, do CPC