

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.671.381 - DF (2017/0117728-7)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO BUZZI**  
**RECORRENTE** : JUCELINO LIMA SOARES  
**ADVOGADOS** : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390  
SIMONE MARTINS DE ARAÚJO MOURA - DF017540  
**RECORRIDO** : FIORENTINO CAPPELLESSO  
**ADVOGADO** : THIAGO MOREIRA DE CARVALHO E OUTRO(S) - DF035638

**DECISÃO**

Cuida-se de recurso especial interposto por **JUCELINO LIMA SOARES**, com amparo nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, no intuito de reformar acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado (fl. 100, e-STJ):

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE CONHECIMENTO. ARREMATACÃO DE IMÓVEL EM LEILÃO JUDICIAL. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE. REGISTRO DA CARTA DE ARREMATACÃO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO. IMÓVEL OCUPADO. DEPÓSITO DAS CHAVES EM JUÍZO DENTRO DO PRAZO FIXADO PARA DESOCUPAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. NÃO CABIMENTO.

1. Os direitos do arrematante de bem imóvel, incluindo-se a posse/propriedade, se consolidam mediante o registro da carta de arrematação no Cartório Imobiliário competente.
2. Somente com a comprovação do registro da carta de arrematação, o adquirente passa a ter o direito de imitir-se na posse do imóvel arrematado.
3. Evidenciado que o ocupante do imóvel arrematado promoveu o depósito das chaves em Juízo dentro do prazo fixado para desocupação do bem, não há como lhe ser imposta a condenação ao pagamento de indenização por lucros cessantes em favor do arrematante.
4. Apelação Cível conhecida e não provida.

Não foram opostos embargos declaratórios.

Nas razões do recurso especial (fls.111/136, e-STJ), o recorrente apontou violação aos artigos 187, 927, 944 e 884 do Código Civil e artigos 903 e 926 do Código de Processo civil de 2015, além do dissídio jurisprudencial. Alegou fazer jus à percepção de indenização pela ocupação indevida de imóvel arrematado em hasta pública. Alegou ser desnecessário o registro da carta de arrematação, pois o ocupante do imóvel era o recorrido e sua família.

Contrarrazões às fls. 179/188, e-STJ.

É o relatório.

Decido.

A irresignação merece prosperar.

**1.** A jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que "o arrematante de imóvel tem o direito de receber os valores relativos ao aluguel a partir da

lavratura do auto de arrematação, não sendo preciso esperar o registro no cartório do registro de imóveis" (REsp n. 1.232.559/PR, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/2/2014, DJe 17/2/2014).

No mesmo sentido:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. EXECUÇÃO. ARREMATAÇÃO DE BEM IMÓVEL LOCADO. DIREITO À PERCEPÇÃO DOS ALUGUÉIS. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. FORMALIZAÇÃO DO AUTO DE ARREMATAÇÃO. AUSÊNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO. 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.

(...)

5. Recurso especial desprovido.

(REsp n. 698.234/MT, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 25/3/2014, DJe 30/4/2014.)

Outrossim, "(...) o pagamento de aluguéis não envolve discussão acerca da licitude ou ilicitude da conduta do ocupante. O ressarcimento é devido por força da determinação legal segundo a qual a ninguém é dado enriquecer sem causa à custa de outrem, usufruindo de bem alheio sem contraprestação" (REsp n. 1.613.613/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/6/2018, DJe 18/6/2018).

A Corte local concluiu que o recorrente não faria jus à indenização postulada com base na ocupação do imóvel pela recorrida, no período subsequente à arrematação, nos seguintes termos (fls. 104/105, e-STJ):

Conforme dispõe o artigo 693 do Código de Processo Civil, a arrematação constará de auto que será lavrado de imediato, nele mencionadas as condições pelas quais foi alienado o imóvel, sendo, por conseguinte, expedida

a ordem de entrega do bem imóvel ou a carta de arrematação.

Assinado o auto, nos termos do artigo 694 do Código de Processo Civil, a arrematação deverá ser considerada perfeita, acabada e irrevogável.

No entanto, o auto de arrematação, por si, não tem o condão de acarretar a transferência da propriedade do bem arrematado, sendo imprescindível a realização de outras providências tendentes à legitimação da imissão na posse pelo arrematante.

É cediço que a transferência de bem imóvel, por ato entre vivos, efetiva-se mediante o registro do título translativo no correspondente Registro de Imóveis (art. 1.245 do Código Civil).

Em harmonia com a citada norma, prevê o artigo 703 do mesmo código, a necessidade da expedição de carta de arrematação, a qual deverá ser registrada perante o cartório imobiliário, de modo a aperfeiçoar a transferência da propriedade do bem arrematado.

Destarte, os direitos de promissário comprador do arrematante, incluindo-se a posse/propriedade, se consolida mediante o registro do respectivo título translativo (carta de arrematação) no cartório de registro de imóveis.

Desse modo, somente com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, com o registro da carta de arrematação, estará o arrematante apto a exigir sua imissão na posse do imóvel.

Assim, o aresto impugnado está em dissonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça quanto ao ponto, devendo ser reformado para condenar a parte recorrida a indenizar o recorrente pela ocupação do imóvel, no período compreendido entre a lavratura do auto de arrematação do bem e a entrega de suas chaves ao novo proprietário.

2. Do exposto, com amparo no artigo 932 do NCPC c/c a súmula 568/STJ, dou provimento ao recurso especial para considerar devida a indenização no período compreendido entre a lavratura do auto de arrematação do bem e a entrega de suas chaves ao novo proprietário, correspondente ao valor do aluguel do imóvel, a ser apurado em sede de liquidação de sentença.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 28 de novembro de 2019.

**MINISTRO MARCO BUZZI**

Relator