

# Superior Tribunal de Justiça

## RECURSO ESPECIAL Nº 1.293.147 - GO (2011/0163068-4)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA  
RECORRENTE : BANCO DO BRASIL S/A  
ADVOGADO : CRISTIANO KINCHESCKI E OUTRO(S)  
RECORRIDO : WHEELLER SILVA DE MOURA E OUTROS  
ADVOGADO : DELVINO FERRAZ DE OLIVEIRA

### EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EVICÇÃO. DESCARACTERIZAÇÃO. ART. 457 DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. INDENIZAÇÃO AFASTADA.

1. Reconhecida a má-fé do arrematante no momento da aquisição do imóvel, não pode ele, sob o argumento de ocorrência de evicção, propor a ação de indenização com base no art. 70, I, do CPC, para reaver do alienante os valores gastos com a aquisição do bem. Para a configuração da evicção e consequente extensão de seus efeitos, exige-se a boa-fé do adquirente.

2. Recurso especial conhecido e provido.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator. Impedido o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Dr(a). CRISTIANO KINCHESCKI(Protestará por Juntada)

, pela parte RECORRENTE: BANCO DO BRASIL S/A

Brasília (DF), 19 de março de 2015(Data do Julgamento)

*Superior Tribunal de Justiça*

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator



# *Superior Tribunal de Justiça*

## **RECURSO ESPECIAL Nº 1.293.147 - GO (2011/0163068-4)**

**RELATOR** : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**  
**RECORRENTE** : **BANCO DO BRASIL S/A**  
**ADVOGADO** : **CRISTIANO KINCHESCKI E OUTRO(S)**  
**RECORRIDO** : **WHEELLER SILVA DE MOURA E OUTROS**  
**ADVOGADO** : **DELVINO FERRAZ DE OLIVEIRA**

### **RELATÓRIO**

#### **O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:**

Trata-se de recurso especial interposto pelo BANCO DO BRASIL S/A com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão assim ementado:

"EMENTA: AGRAVO REGIMENTAL' REDISCUSSÃO DE MATÉRIA JÁ DECIDIDA. i - Limitando-se o agravante a reiterar razões já examinadas em sede da decisão que deu parcial provimento ao apelo, mantém-se o ato denegatório, máxime se não demonstrado fato novo a embasar o agravo. II - Agravo improvido."

O recorrente alega que o acórdão recorrido violou o art. 457 do Código Civil. Para tanto, defende a tese de que os recorridos detinham conhecimento dos riscos potenciais à compra e venda do imóvel que arremataram em leilão realizado pelo recorrente, o qual, por sua vez, encontrava-se legitimado, quando da alienação, na posse direta e indireta do bem e detinha, por força de carta de arrematação, todos os direitos inerentes à propriedade do imóvel.

Em adição, aduz que a modificação da propriedade (anulação da penhora efetivada nos autos de mandado de segurança) ocorreu por ato posterior à convalidação da arrematação e da compra e venda, razão pela qual pondera que não há por que cogitar de devolução de quaisquer valores, uma vez que o imóvel não continha evicção.

As contrarrazões foram apresentadas (e-STJ, fls. 405/413).

Inadmitido o recurso na origem (e-STJ, fls. 415/416), ascenderam os autos ao Superior Tribunal de Justiça por força de agravo em recurso especial (e-STJ, fl. 462).

É o relatório.

# *Superior Tribunal de Justiça*

## **RECURSO ESPECIAL Nº 1.293.147 - GO (2011/0163068-4)**

### **EMENTA**

**DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EVIÇÃO. DESCARACTERIZAÇÃO. ART. 457 DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. INDENIZAÇÃO AFASTADA.**

1. Reconhecida a má-fé do arrematante no momento da aquisição do imóvel, não pode ele, sob o argumento de ocorrência de evicção, propor a ação de indenização com base no art. 70, I, do CPC, para reaver do alienante os valores gastos com a aquisição do bem. Para a configuração da evicção e consequente extensão de seus efeitos, exige-se a boa-fé do adquirente.

2. Recurso especial conhecido e provido.

**VOTO**

### **O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (RELATOR):**

Trata-se de ação de indenização em face de evicção ajuizada pelos ora recorridos em desfavor do Banco do Brasil S/A, objetivando a restituição dos valores pagos pelo imóvel adquirido em leilão.

A sentença, reconhecendo a ocorrência da evicção, julgou procedente o feito para condenar o réu, ora recorrente, a indenizar os autores no valor de R\$ 54.120,00 (cinquenta e quatro mil e cento e vinte reais).

O Tribunal de origem, por sua vez, mantendo em parte a sentença, deu provimento ao apelo apenas para excluir da indenização os gastos relativos à comissão de leiloeiro, a escritura de compra e venda e o pagamento do ITBI, totalizando a quantia de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

A irresignação merece prosperar.

Da leitura dos autos, constata-se que o imóvel objeto da lide (Fazenda Boa Vista da Felicidade) foi dado por Alcino Alves de Moura em garantia de cédula de crédito rural pignoratícia em favor do Banco do Brasil S/A. Vencida a dívida (em 31.8.1997) e não quitada, foi penhorado o imóvel e arrematado pelo credor, ora recorrente, em setembro de 2001, e, posteriormente, alienado por leilão aos recorridos, filhos de Alcino Alves de Moura, em 8.4.2002, à ordem de R\$ 50.000,00

# Superior Tribunal de Justiça

(cinquenta mil reais). Logo após a transferência da propriedade, foi averbado no registro do imóvel o usufruto vitalício de Alcino Alves de Moura.

Subsequentemente, em 19.8.2003, no autos de mandado de segurança impetrado por Alcino Alves de Moura, a penhora foi anulada, tendo sido o impetrante imitido na posse do imóvel.

O objeto da controvérsia suscitada no presente recurso especial cinge-se à não comprovação da ocorrência da evicção.

Com efeito, ocorrendo a perda judicial do bem, tem o adquirente a faculdade de voltar-se contra o alienante, nos termos do que dispõe o art. 450 do Código Civil, e exigir-lhe a restituição do preço pago mais as despesas com o contrato e demais prejuízos que da evicção diretamente lhe resultaram.

O fundamento do recebimento do valor que foi pago pelo adquirente decorre da garantia da evicção e da sua boa-fé quando da aquisição do bem.

Todavia, o adquirente não pode demandar pela evicção quando falta algum dos pressupostos essenciais, quais sejam: a) perda decorrente de sentença judicial; b) desconhecimento, por parte do adquirente, de que a coisa era alheia e litigiosa; c) não recebimento da informação do risco da evicção.

O Código Civil, em seu art. 457, prevê que, *in verbis*:

"Não pode o adquirente demandar pela evicção, se sabia que a coisa era alheia ou litigiosa."

No caso em apreço, o próprio Tribunal de origem reconheceu que os adquirentes, ora recorridos, tinham ciência de que o imóvel adquirido havia sido dado em hipoteca por seu genitor ao ora recorrente e que, posteriormente, havia sido por este arrematado e que, sobre ele, encontrava-se pendente de julgamento o mandado de segurança impetrado por Alcino Alves de Moura objetivando a retomada do bem. Confira-se, a propósito, os seguintes trechos do acórdão recorrido:

"No caso concreto, e à vista dos documentos que instruem o processo, fica claro não merecerem os autores apelados, todos os efeitos da evicção, já que filhos do evictor (Alcino Alves de Moura) e, portanto, notórios conhecedores da litigiosidade do bem em questão.

Os autos mostram que o imóvel objeto da lide foi dado por Alcino em garantia de cédula rural pignoratícia em favor do Banco do Brasil, com vencimento prorrogado para 31.08.1997 (certidão de matrícula de fls. 52/53). Não quitada a dívida, foi penhorado o imóvel e arrematado pelo credor recorrente em setembro de 2001, posteriormente vendido aos apelados em 08.04.2002 a ordem de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Logo após transferida a propriedade aos apelados, foi averbado no registro do imóvel o usufruto vitalício de Alcino (25.04.2002), o que faz elidir

# *Superior Tribunal de Justiça*

toda e qualquer tese dos recorridos quanto a desconhecerem tratar-se de bem litigioso e, consequentemente, do risco iminente da evicção. Assim, o caso enquadra-se naquele previsto no r. 457, CC.

Não exsurge dos autos, por conseguinte, o requisito indispensável para reparação da evicção, - a boa-fé dos adquirentes."

Dessa forma, constato a alegada violação do art. 457 do Código Civil, porquanto, está claro que os adquirentes tinham ciência da litigiosidade do bem, razão pela qual, não poderiam demandar pela evicção para reaver os valores gastos com a compra do bem imóvel.

Ou seja, reconhecida a ausência de boa-fé dos recorridos no momento da aquisição do bem, aplicável o art. 457 do Código Civil à hipótese, visto que inexistente a evicção.

Ademais, reconhecida a inexistência da evicção, caberia aos adquirentes, ora recorridos, com fundamento no princípio da vedação do enriquecimento sem causa, propor ação de indenização por ato ilícito a fim de terem ressarcidos os valores gastos com a aquisição do bem, e não a presente a ação de indenização por evicção.

Nesse sentido, confiram-se os seguintes precedentes:

"RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. EVICÇÃO INEXISTENTE. INDENIZAÇÃO COMUM.

1. CARECEM DO INDISPENSÁVEL PREQUESTIONAMENTO OS TEMAS NÃO APRECIADOS NOS JULGAMENTO DA APelação E DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RESPECTIVOS.

2. TENDO O PRÓPRIO ADQUIRENTE DO IMÓVEL AFASTADO A EVICÇÃO MEDIANTE A QUITAÇÃO DA DIVIDA DE TERCEIRO, CABE-LHE MOVER AÇÃO DE INDENIZAÇÃO CONTRA O ALIENANTE PARA SE RESSARCIR DAS QUANTIAS DESEMBOLSADAS.

3. NULIDADES RELATIVAS A AÇÃO DE EXECUÇÃO, NA QUAL O IMÓVEL SE ENCONTRAVA PENHORADO, DEVEM SER DISCUTIDAS APENAS NAQUELE PROCESSO." (Terceira Turma, REsp n. 36.470/SP, relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJe de 3.2.1997.)

"AÇÃO PARA PEDIR INDENIZAÇÃO POR ATO ILÍCITO. CASO EM QUE NÃO ERA APLICÁVEL O ART. 70-I DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, POR NÃO SE TRATAR DE INDENIZAÇÃO COM BASE EM EVICÇÃO. EM HIPÓTESE DESSA ORDEM, JUSTIFICA-SE O CABIMENTO DO ESPECIAL, A TEOR DO ART. 105-III, ALÍNEA "A", DA CONSTITUIÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO." (Terceira Turma, REsp n. 65.660/RS, relator Ministro Nilson Naves, DJe de 23.10.1995)

Nesse contexto, fica afastada a responsabilidade civil atribuída ao recorrente pelo Tribunal de origem, pois o fundamento para deferir a indenização pretendida pelos recorridos foi a configuração da evicção, que, nesse momento, foi descaracterizada.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento** para, nos termos da fundamentação retro, julgar improcedente o pedido formulado pelos recorridos em sua petição inicial.

Invertam-se os ônus de sucumbência.

É como voto.



# Superior Tribunal de Justiça

## CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2011/0163068-4

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.293.147 / GO

Números Origem: 200393266630 3266631920038090021

PAUTA: 19/03/2015

JULGADO: 19/03/2015

### Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

### Ministro Impedido

Exmo. Sr. Ministro : **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

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

Secretaria

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

### AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	BANCO DO BRASIL S/A
ADVOGADOS	:	SÉRGIO MURILO DE SOUZA
		LEONARDO DA COSTA ARAÚJO LIMA E OUTRO(S)
		CRISTIANO KINCHESCKI E OUTRO(S)
RECORRIDO	:	WHEELLER SILVA DE MOURA E OUTROS
ADVOGADO	:	DELVINO FERRAZ DE OLIVEIRA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Fatos Jurídicos - Ato / Negócio Jurídico - Evicção ou Vício Redibitório

### SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). CRISTIANO KINCHESCKI(Protestará por Juntada)  
, pela parte RECORRENTE: BANCO DO BRASIL S/A

### 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, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator. Impedido o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.