

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0271.05.041183-1/001 -
Comarca de Frutal - Apelante: João Nunes da Mata Filho
- Apelado: Álvaro Pereira da Silva - Relator: DES. VALDEZ
LEITE MACHADO**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Valdez Leite Machado, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 25 de agosto de 2011. - Valdez Leite Machado - Relator.

Notas taquigráficas

DES. VALDEZ LEITE MACHADO - Cuida-se de recurso de apelação interposto por João Nunes da Mata Filho, qualificado nos autos, contra sentença de f. 122-125, de lavra do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Frutal, proferida nos embargos de terceiro que move em desfavor de Álvaro Pereira da Silva, a qual julgou improcedente a pretensão autoral, mantendo a penhora sobre bens imóveis efetivada na execução. O embargante foi condenado nas custas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor da causa.

Consubstanciado seu inconformismo nas razões de f. 126-141, busca o embargante, ora apelante, a reforma do r. *decisum*, arguindo que o apelado ajuizou execução de título extrajudicial em face do espólio de Nilton Roberto Gouveia, requerendo a penhora de 50% dos imóveis que descreve, os quais seriam de propriedade do embargante, ora apelante.

Mencionou que também era credor do executado, tendo lhe emprestado a quantia de R\$40.000,00 em maio de 2003, sem cobrança de juros, conforme nota promissória com prazo de pagamento de seis meses, sendo que, após o suicídio do Sr. Nilton, comunicou a seus familiares a existência da dívida, os quais lhe ofereceram em pagamento o único imóvel de que dispunham, o que foi aceito pelo apelante, efetivando-se o negócio, emitindo-se o recibo e assinado termo de acordo em 05.11.2003.

Afirmou que, como os lotes não possuíam registro em cartório, foi requerida a transferência da arrematação para o apelante, o que ocorreu em 12.12.2003.

Entendeu que comprovou a existência de seu crédito, bem como a ausência de fraude contra credores ou fraude à execução. Disse que, apesar de alegar a falsidade da nota promissória, do termo de acordo e do recibo, o embargado não produziu nenhuma prova nesse sentido. Ao contrário, a prova pericial demonstrou sua legalidade e autenticidade.

**Embargos de terceiro - Bem imóvel - Penhora -
Transferência de direito imobiliário - Inobservância
da forma legal - Invalidez - Posse justa e de
boa-fé - Não demonstração por outros meios**

Ementa: Embargos de terceiro. Penhora de bem imóvel. Transferência de direito imobiliário sem observância da forma legal. Invalidez. Posse justa e de boa-fé não demonstrada por outros meios. Improcedência.

- O legislador civil impõe como requisito de validade dos negócios jurídicos que impliquem transferência de direitos reais imobiliários, cujo valor seja superior a trinta vezes o salário mínimo, a escritura pública, sendo tal instrumento público requisito de validade do negócio jurídico, sem a qual se torna inválido o negócio.

- Em face da invalidez do contrato de transferência imobiliária e, não demonstrada por quaisquer outros meios a posse justa e de boa-fé do embargante, impõe-se a improcedência da pretensão formulada nos embargos de terceiro.

Afiançou que as provas produzidas nos autos demonstram que o apelante realmente era um dos credores do falecido Nilton e que como pagamento recebeu o imóvel em discussão legitimamente pela viúva e pelos herdeiros.

Entendeu que não restou configurada sua má-fé no recebimento do imóvel não havendo que se falar em fraude à execução. Disse que o acordo para pagamento ocorreu em 05.11.2003, tendo a ação executiva sido distribuída apenas em 25.11.2003, ocorrida a citação em 12.03.2004.

Asseverou que, quando o espólio do falecido Nilton tomou conhecimento da dívida executada, já havia concluído o negócio com o apelante, não havendo que se falar em conluio ou má-fé, restando afastada a alegada fraude à execução.

Afirmou que a transferência de direitos hereditários antes do início da execução não caracteriza fraude contra credores nem fraude à execução. Disse que está na posse mansa e pacífica do bem penhorado, sendo evidente a legalidade e validade da transferência.

Requeru o provimento do recurso, reformando-se a sentença e julgando-se procedente a pretensão formulada nos embargos de terceiro.

Intimado, o embargado apresentou contrarrazões às f. 143-150, pugnando pela manutenção da sentença hostilizada.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Do que consta nos autos, observo que o embargante, ora apelante, pretende a desconstituição de penhora efetivada nos autos da execução movida pelo embargado, ora apelado, em face do espólio de Nilton Roberto Gouveia, ao argumento de que é possuidor e proprietário do imóvel em questão.

A meu ver, razão não assiste ao apelante.

Embora entenda que a transferência ou não do imóvel perante o registro imobiliário não seja essencial ao deslinde da causa, uma vez que os embargos de terceiro constituem ação com nítido caráter possessório, pois são admitidos para a proteção do terceiro apenas possuidor, a teor do que estabelece o art. 1.046, § 1º, do CPC. Dessa forma, em razão do caráter possessório desta ação, sendo assim a posse a causa de pedir própria na hipótese, entendo que a data da transferência da propriedade, instituto diverso, não é essencial para a solução do litígio.

No caso, extrai-se da prova documental produzida que a dívida havida entre o embargante e o autor da herança era de R\$40.000,00 (f. 110). Logo, o valor da transferência imobiliária pretendida está na ordem da referida quantia, já que a transação imobiliária objeto do contrato particular avençado entre o embargante e a inventariante dos bens do falecido Nilton (f. 12-13) constitui verdadeira dação em pagamento, nos termos dos arts. 356 e seguintes do Código Civil, sendo que o credor da

nota promissória, ora apelante, aceitou receber prestação diversa da devida, com quitação da dívida pecuniária. Assim, havendo quitação por modalidade de pagamento prevista em lei, há de se considerar que o valor do mencionado contrato particular seria também no valor da dívida pecuniária, qual seja R\$40.000,00.

No entanto, na hipótese dos autos, a escritura pública seria da substância do ato que resultou em transferência de direitos imobiliários, em razão do valor da coisa transacionada.

Acerca do tema, vale distinguir, no que tange à forma dos negócios jurídicos, as formas *ad substantiam* e *ad probationem*, distinção essencial para o deslinde da causa.

A forma dos negócios jurídicos é *ad probationem* quando esta é prescrita apenas como meio de prova de determinados negócios jurídicos, ou seja, determinada forma serve apenas como prova de tais negócios. De outro lado, a forma dos negócios jurídicos é *ad substantiam* quando, além de constituírem meio de prova, são erigidas à categoria de requisito de validade do próprio negócio jurídico, sendo assim a forma da substância do ato.

A lei civil, ao estabelecer o princípio da liberdade de formas, prescreve como regra a forma *ad probationem*, ou seja, simples meio de prova. Contudo, nos casos expressamente dispostos em lei, poder-se-á verificar a existência de formas *ad substantiam* dos negócios jurídicos, e tal é o caso dos autos.

Na hipótese, o legislador civil impõe como requisito de validade dos negócios jurídicos que impliquem transferência de direitos reais imobiliários, cujo valor seja superior a trinta vezes o salário mínimo, a escritura pública, sendo tal instrumento público requisito de validade do negócio jurídico, a teor de disposição expressa no art. 108 do Código Civil, sem a qual se torna inválido o negócio, nos termos do art. 104, III, do mesmo diploma legal.

Desse modo, em face da apontada invalidade do contrato particular em discussão, verifica-se que este não constitui justo título para legitimar a posse alegada pelo apelante, em razão do que não goza este de boa-fé oriunda do justo título, a teor do disposto no art. 1.201, parágrafo único, do Código Civil.

À vista da invalidade apontada e não se conseguindo extrair atos possessórios do contrato particular mencionado, caberia ao embargante demonstrar a existência de sua posse justa e de boa-fé, anterior à citação efetivada na execução, por se tratar de fato constitutivo de seu pretense direito (art. 333, I, do CPC). Certo é que o embargante não se desincumbiu de tal ônus, pois a prova oral colhida não é capaz de demonstrar quaisquer indícios de posse exercida pelo apelante.

Ressalte-se que, apesar de a testemunha Edsonei Rodrigues de Souza, ouvido à f. 104-105, informar que o apelante percebe atualmente aluguéis relativos ao imóvel em discussão, referida testemunha não soube explicar a que título o apelante auferia tais aluguéis ou desde

quando ocorreram os pagamentos, pelo que tal assertiva não é hábil a, por si só, demonstrar a posse justa e de boa-fé do embargante, anterior à citação no processo executivo.

Dessarte, embora seja possível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse decorrente de compromisso de compra e venda de imóvel, mesmo não havendo registro imobiliário, consoante texto da Súmula 84 do STJ, no caso o apelante não trouxe nenhuma prova da alegada posse.

Ademais, após o falecimento, o meio próprio para recebimento de crédito em face do autor da herança deve ocorrer sempre através de habilitação nos autos do inventário, na forma dos arts. 1.017 a 1.021 do CPC, tendo o credor legitimidade concorrente para requerer, inclusive, a abertura do próprio inventário, nos termos do art. 988, VI, do CPC, não lhe sendo dado, por via oblíqua, receber seu crédito à frente e em detrimento dos demais credores do espólio.

Por isso mesmo, desinteressa na hipótese a discussão acerca da boa-fé do apelante ou da autenticidade e legalidade dos documentos de transferência, que não obedeceram à forma determinada em lei, não havendo prova robusta acerca da posse do apelante sobre o imóvel em questão.

Logo, em face da invalidade do contrato em que houve transferência imobiliária e, não demonstrada por quaisquer outros meios a posse justa e de boa-fé do embargante, impõe-se a manutenção da sentença que julgou improcedente a pretensão autoral.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Custas recursais, pelo apelante, ressalvando-se o disposto no art. 12 da Lei nº 1.060/50.

DES.^a EVANGELINA CASTILHO DUARTE - De acordo com o Relator.

DES. ANTÔNIO DE PÁDUA - De acordo com o Relator.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.