

**Bem imóvel - Compra e venda - Registro - Ausência - Art. 1.245, *caput* e § 1º, do Código Civil - Execução fiscal - Ajuizamento - Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça - Embargos de terceiro fundados na posse - Admissibilidade - Penhora - Manifesta ilegalidade - Princípio da boa-fé do comprador - Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça**

Ementa: Direito processual civil. Embargos de terceiro. Registro da compra e venda após a citação do devedor. Boa-fé do comprador. Súmula 84 do STJ. Impossibilidade de constrição do bem adquirido e não registrado.

- Pago o preço e exercida a posse do imóvel, deve ser protegido o direito pessoal do comprador, ainda que o contrato particular não tenha sido levado a registro, em homenagem ao princípio da boa-fé, nos termos da Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0151.09.029599-0/001 - Comarca de Cássia - Apelante: Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais - Apelados: Lázara Arantes de Souza e seu marido, José Fernandes de Souza - Relator: DES. MOREIRA DINIZ**

### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 4ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Almeida Melo, 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, 28 de março de 2011. - *Moreira Diniz* - Relator.

### Notas taquigráficas

DES. MOREIRA DINIZ - Cuida-se de apelação contra sentença do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Cássia, que julgou procedentes os embargos de terceiro opostos por Lázara Arantes de Souza e José Fernandes de Souza à execução fiscal promovida pelo Estado de Minas Gerais contra José Donizete Rodrigues.

A sentença reconheceu que, embora não registrada a transferência de propriedade do imóvel penhorado no Cartório de Registro de Imóveis, os embargantes haviam adquirido o referido bem antes da constituição da dívida executada, e determinou a desconstituição da penhora. Por fim, por terem dado causa ao ajuizamento dos embargos, os embargantes foram condenados ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, fixados em R\$1.000,00.

O apelante alega que somente a partir do registro do imóvel é que se adquire a propriedade do mesmo; que os apelados não comprovaram que o imóvel preenche os requisitos da Lei 8.009/90, para impedir a penhora; que, ainda que se trate de bem de família, o imóvel pode ser penhorado, em razão de a dívida ser tributária.

A escritura pública de compra e venda de f. 10/11 comprova que José Fernandes de Souza e sua mulher, Lázara Arantes de Souza, adquiriram, em 1º.09.1999, o imóvel penhorado, de diversas pessoas, entre as quais o executado, José Donizete Rodrigues.

Ocorre que a compra e venda não foi registrada no Cartório de Registro de Imóveis, de forma que, a

princípio, e a teor do que dispõe o art. 1.245 do Código Civil, parte do imóvel ainda pertenceria a José Donizete Rodrigues, sujeito passivo da execução fiscal, sendo, portanto, cabível a penhora.

O referido artigo dispõe: “Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”.

E o parágrafo 1º esclarece: “Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”.

Daí, resta claro que a transferência de propriedade de bens imóveis somente se dá com o registro do título translativo. Mas a jurisprudência é firme, no sentido de que deve ser protegido o direito de propriedade de terceiro que adquiriu o bem imóvel antes do ajuizamento da execução, ainda que o bem não tenha sido registrado em cartório.

O Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 84, segundo a qual “é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro”.

No caso, a escritura de f. 10/11 deixa claro que os apelados realmente adquiriram o imóvel atingido pela penhora em 1999, muito antes do ajuizamento da execução fiscal, que se deu no ano de 2006. Assim, considerando que o bem penhorado não mais pertencia ao devedor quando do ajuizamento da execução fiscal, resta clara a ilegalidade da penhora.

Aliás, conforme decidiu o Juiz, a escritura pública de compra e venda “goza de presunção de veracidade e ela sequer foi objeto de impugnação específica pelo embargado” (f. 94).

O fato é que, pago o preço e exercida a posse do imóvel, deve ser protegido o direito pessoal do comprador, ainda que o contrato particular não tenha sido levado a registro, em homenagem ao princípio da boa-fé, nos termos da Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça.

Por fim, há que se dizer que não há notícia de que os tributos exigidos pelo Estado de Minas Gerais se enquadram no disposto no art. 130 do Código Tributário Nacional. Dessa forma, não há como falar em responsabilidade do adquirente do imóvel por tributos não recolhidos pelo antigo proprietário.

Resta prejudicada a discussão sobre a natureza do imóvel - se é bem de família, ou não.

Nego provimento ao recurso.

Custas, pelo apelante; isento, por força de lei.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES HELOÍSA COMBAT e ALMEIDA MELO.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO.

...