

EMBARGOS DE TERCEIRO - IMÓVEL - PENHORA - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - REGISTRO DE IMÓVEIS - INSCRIÇÃO - AUSÊNCIA - HIPOTECA POSTERIOR - IMPOSSIBILIDADE - SÚMULA 84 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ementa: Embargos de terceiro. Imóvel. Penhora. Compromisso de compra e venda realizado antes de instaurado o processo executivo. Ausência de registro. Hipoteca posterior. Súmula 84 do STJ. Aplicabilidade.

- A não-inscrição da escritura pública em Registro de Imóveis não descaracteriza a boa-fé do proprietário e do promissário comprador, aplicando-se à compra e venda não registrada o entendimento cristalizado na Súmula 84 do STJ.

- Nos termos do art. 1.420 do CC/2002, somente aquele que possui o direito de alienar o bem poderá ofertá-lo em hipoteca. Uma vez celebrado o compromisso de compra e venda entre o embargante e o executado, não mais possui este último o poder de dispor do imóvel e, por consequência do imperativo legal supra, não está apto a gravá-lo com hipoteca, sob pena de invalidar a constrição.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0396.02.000373-9/001 - Comarca de Mantena - Apelantes: Giordano Bruno Soares Roberto, em causa própria, e outros - Apelado: Manoel Jacinto Couto - Relatora: Des.^a EULINA DO CARMO ALMEIDA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 13^a Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, 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, 15 de fevereiro de 2007.
- *Eulina do Carmo Almeida* - Relatora.

Notas taquigráficas

A Sr.^a Des.^a *Eulina do Carmo Almeida* - Trata-se de apelo interposto por Giordano Bruno Soares Roberto, Genalle Soares Roberto e Suleima Soares Roberto, em virtude da v. sentença, f. 202/206, que, nos autos dos embargos de terceiro aforados por Manoel Jacinto Couto, julgou procedente o pedido nos seguintes termos:

Ante o exposto e por tudo mais que dos autos consta, julgo procedentes os presentes embargos de terceiro, determinando a exclusão do terreno equivalente a 1.011,75m², descrito no documento de f. 06/07, cuja posse se encontra com Manoel Jacinto Couto, da penhora constante de

f. 22 dos autos de nº 0396.02.000369-7 (execução - apenso). Determino, ainda, seja a aludida área desmembrada do imóvel remitido por Giordano Bruno Soares Roberto, Suleima Soares Roberto e Genalle Soares Roberto, no Cartório de Registro de Imóveis competente. Condeno a parte embargante no pagamento das custas processuais e em honorários advocatícios no patamar de 10% sobre o valor da causa.

Inicialmente, cumpre registrar que o imóvel objeto do presente litígio foi penhorado na execução em que figuram como partes os Srs. Lair Batista de Souza e Genadir Gomes Roberto, motivando os embargos de terceiro que dão causa a este apelo, uma vez que o embargante, ora apelado, afirma que o bem pertence a ele.

Em suas razões, f. 208/215, os recorrentes sustentaram a inaplicabilidade da Súmula 84 do STJ ao caso em apreço.

Alegaram que a hipoteca, por se tratar de direito real, se sobrepõe ao compromisso de compra e venda sem registro, que, por natureza, é direito pessoal. Acrescentaram que não havia como perceber que o embargante, ora recorrido, tinha a posse do terreno ou mesmo algum direito de aquisição.

Sem contra-razões.

O recurso foi recebido em ambos os efeitos, f. 218/218-v., do qual conheço, porque presentes os pressupostos de admissibilidade.

Manoel Jacinto Couto ajuizou embargos de terceiro em desfavor de Lair Batista de Souza, objetivando livrar da penhora o imóvel cuja posse alega deter e exercer de forma legal.

Narrou que, de 28.03.1978 até 31.12.1995, trabalhou para o executado Genadir Gomes Roberto, exercendo a atividade de vaqueiro. Após um declínio na situação financeira do empregador, este foi obrigado a se desfazer de seu rebanho e dispensou o ora recorrido, cedendo-lhe, como pagamento de todos os seus direitos trabalhistas, uma casa, onde sempre morou e continuava morando quando do oferecimento dos embargos, edificada em uma área de terreno medindo 1.011,75 m² (mil e onze metros e setenta e cinco centímetros quadrados), divisando com o perímetro urbano e fazendo frente com a Rua Reverendo Herculino, na cidade de Mantena - MG, parcela a ser desmembrada de uma área de terreno rural com 22.90.00 ha (vinte e dois hectares e noventa ares), situada no Córrego São Francisco, naquele mesmo Município.

Nos termos da exordial, f. 02/04, da referida negociação originou o “termo de acordo, acerca de obrigações trabalhistas”, f. 06/07, datado de 02.01.1996, pelo qual foi transferida a posse ao recorrente.

Em 19.05.1997, Lair Batista de Souza propôs ação de execução contra Genadir Gomes Roberto, pretendendo o recebimento de uma dívida de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) contraída em 18.04.1996, declarada em Escritura Pública de Confissão de Dívida e inscrita em 19.06.1996 no Cartório de Registro de Imóveis, sendo que referido débito foi garantido por uma hipoteca que engloba toda a extensão rural supramencionada, 22.90.00 ha (vinte e dois hectares e noventa ares).

No dia 1º.07.1997, referido imóvel foi penhorado nos Autos da Executiva nº 5560/97 e

levado à praça em 05.10.1999, tendo sido arrematado pelo próprio exeqüente, Sr. Lair Batista de Souza, ora interessado.

Antes que fosse lavrado o termo de arrematação, os apelantes, Giordano Bruno Soares Roberto, Genalle Soares Roberto e Suleima Soares Roberto, filhos do executado, exercendo o direito de remição, realizaram um depósito judicial no valor de R\$ 49.814,65 (quarenta e nove mil, oitocentos e quatorze reais e sessenta e cinco centavos), quantia esta que foi devidamente entregue ao exeqüente, Sr. Lair.

O MM. Juiz *a quo* julgou procedente o pedido inicial, determinando que fosse excluída da penhora a gleba de terra cedida ao embarcante e que fosse ela desmembrada do terreno constricto, decisão esta que culminou na irrisignação em apreço.

Em suas razões recursais, f. 208/215, os suplicantes sustentaram que a constrictão regularmente registrada, por ser direito real, sobrepuja-se ao acordo trabalhista celebrado, direito essencialmente pessoal.

Como bem salientou o Magistrado singular, o acertamento das obrigações laborais de f. 06/07 pode ser equiparado a um contrato de promessa de compra e venda, tendo transferido, expressamente, a posse ao recorrido.

Acrescente-se que, tendo em vista que o pacto era oriundo de prestação de serviços pretéritos e consumados, pode ser considerada como quitada a relação havida entre o apelado e o executado, o que legitima mais ainda a posse do insurgido sobre o imóvel.

O art. 104 do CC/2002 elenca os elementos do ato jurídico, imprescindíveis para sua validade, eficácia e existência, *in verbis*:

- Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:
- I - agente capaz;
 - II - objeto lícito, possível, determinado e determinável;
 - III - forma prescrita ou não defesa em lei.

Acerca do tema, Carlos Roberto Gonçalves leciona:

Os elementos do ato jurídico são essenciais, porque constituem requisitos de existência, validade e eficácia. Os requisitos de existência são elementos estruturais, como a declaração de vontade, finalidade negocial e idoneidade do objeto. Os requisitos de validade são da capacidade do agente, a forma prescrita ou não defesa em lei e objeto lícito e possível. Já os elementos de eficácia são a condição, o termo, o prazo etc. Somente a ausência de qualquer dos elementos de existência ou de validade torna o ato nulo, já os de eficácia implicam sua anulabilidade (*Direito civil* - Parte Geral. São Paulo: Saraiva, v. 1, 2001).

Nessa esteira, o art. 1.420 do *Codex Civilista* dispõe que só aquele que possui o direito de alienar o bem poderá ofertá-lo em hipoteca. Assim sendo, uma vez celebrado o compromisso de compra e venda entre o embargante, ora apelado, e o executado, não mais possui este último o poder de dispor do imóvel e, por consequência do imperativo legal supramencionado, não está apto a gravá-lo com a constrição em apreço.

Portanto, no que se refere à área descrita no documento de f. 06/07, a constrição realizada no imóvel é inválida e ineficaz perante o recorrido.

Cabe acrescentar que onerar com hipoteca um bem previamente compromissado para compra e venda fere os princípios da boa-fé objetiva da relação contratual.

Ainda que o instituto jurídico seja de direito real, com eficácia *erga omnes*, o que, na forma dos arts. 1.560 do CC/1916 e 961 do CC/2002, torna-o preferível em relação ao direito pessoal, *in casu*, o compromisso de compra e venda precedeu o registro do gravame, tornando o Sr. Genadir Gomes Roberto inapto para hipotecar o bem.

Os suplicantes sustentaram a inaplicabilidade da Súmula nº 84 do STJ ao caso em

preço; contudo, reitero que o v. *decisum* vergastado não merece reforma.

A matéria já restou pacificada pela Súmula nº 84 do STJ: "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 do registro".

Em hipóteses como a presente, este Sodalício já se manifestou, como se colhe do trecho do judicioso voto proferido pelo Desembargador Saldanha da Fonseca por ocasião do julgamento, em 20.04.2004, da Apelação Cível nº 2.0000.00.429.877-1/000:

Como visto, só dono, capaz, que possa alienar seus bens, poderá dá-los em hipoteca. Dessarte, por esse fundamento, é possível concluir que a hipoteca que recaiu sobre o imóvel que adquiriu o apelante não se revela válida, porquanto firmada por quem não mais era dono (f. 33/41). Decerto que a propriedade se transfere com o registro do título translativo (CC, art. 1.245). Todavia, a Súmula nº 84 do STJ, ao admitir a oposição de embargos de terceiro por quem detém a posse por força de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro, *mutatis mutandis*, autoriza que o possuidor requeira a declaração de invalidade da hipoteca constituída pelo promitente-vendedor, depois de ajustada a promessa de compra e venda e recebido o preço.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso, mantendo a v. sentença *in totum*, inclusive quanto aos honorários advocatícios e despesas processuais, a cargo dos apelantes, que arcarão também com as custas recursais.

Votaram de acordo com a Relatora os Desembargadores *Francisco Kupidowski* e *Adilson Lamounier*.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.

---:-