

## 2 JURISPRUDÊNCIA CÍVEL

### EMBARGOS DE TERCEIRO - PENHORA - BEM IMÓVEL - ALIENAÇÃO ANTERIOR AO PROCESSO DE EXECUÇÃO - FRAUDE À EXECUÇÃO - NÃO-CONFIGURAÇÃO - ESCRITURA PÚBLICA - COMPRA E VENDA - AUSÊNCIA DE REGISTRO - COMPRADOR - LEGITIMIDADE ATIVA - PROCEDÊNCIA DO PEDIDO

- O comprador, com base em escritura de compra e venda não inscrita no registro de imóveis, está legitimado, na qualidade de possuidor, a opor embargos de terceiro para pleitear a exclusão do bem objeto de penhora em processo de execução, consoante a Súmula 84 do STJ.

- Tem-se como nula a penhora realizada em bem alienado pelo devedor antes de ajuizado o processo executivo, uma vez que, para restar configurada a fraude à execução, a alienação do bem constrito deve ocorrer no curso do processo, inviabilizando o desenvolvimento da função jurisdicional.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 508.247-5 - Comarca de Belo Horizonte - Relator: Des. ALVIMAR DE ÁVILA

#### Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 508.247-5, da Comarca de Belo Horizonte, sendo apelante Fleury Debien e apelado Derly Zoppellaro, acorda, em Turma, a Décima Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais NEGAR PROVIMENTO.

Presidiu o julgamento o Desembargador Saldanha da Fonseca (Revisor), e dele participaram os Desembargadores Alvimar de Ávila (Relator) e Domingos Coelho (Vogal).

O voto proferido pelo Relator foi acompanhado na íntegra pelos demais componentes da Turma Julgadora.

Belo Horizonte, 18 de maio de 2005. -  
*Alvimar de Ávila* - Relator.

#### Notas taquigráficas

O Sr. Des. *Alvimar de Ávila* - Trata-se de recurso de apelação interposto por Fleury Debien, nos autos dos embargos de terceiro, opostos por Derly Zoppellaro, contra decisão que julgou procedentes os embargos (f. 89/93).

O apelante alega que os ônus sucumbenciais devem ser suportados pelo embargante; que a propriedade só se adquire com o registro do título translativo no Registro de Imóveis; que a penhora foi deferida com base em certidão do Oficial do Registro do Cartório do 6º Ofício da Comarca, dando conta de que o imóvel era de propriedade do executado Antônio Violante (f. 97/105).

O apelado apresenta contra-razões, pugnano pelo improvimento do recurso (f. 108/115).

Conhece-se do recurso por estarem presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Inicialmente, cumpre trazer à baila a seguinte nota de Theotonio Negrão:

Súmula 84 do STJ (embargos de terceiro fundados em compromisso não registrado): "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 (v. jurisprudência s/ esta Súmula em *RSTJ*, 49/299). No mesmo sentido, entre outros: *RSTJ*, 10/314, bem fundamentado; *STJ-RT*, 675/242; *STJ-RT*, 739/234; *STJ-JTA*, 121/285; *STJ-RJTJERGS*, 142/30; *STJ-Ajuris*, 53/315; com comentário de Arnaldo Rizzardo, *STJ-JTAERGS*, 74/146. Esta Súmula revoga a de nº 621 do STF (*Código de*

Assim, após metuculoso exame dos autos e mediante conjunto probatório carreado, forçoso concluir pela procedência dos embargos de terceiro ofertados pelo apelado, visto que não restou configurada qualquer prova inibitória da boa-fé, mesmo porque, consoante iterativa jurisprudência pátria, o comprador, com base em escritura pública de compra e venda não inscrita no registro de imóveis, está legitimado, na qualidade de possuidor, a opor embargos de terceiro para pleitear a exclusão de bem objeto de penhora em processo de execução.

Ora, *in casu*, a alienação do imóvel se deu bem antes do ajuizamento do processo executivo. Outrossim, inexistente, nos autos, alegação de fraude à execução ou de que a alienação do imóvel penhorado tenha reduzido o devedor à insolvência, conforme exige o art. 593, II, do CPC.

Frise-se, ainda, que a alienação do imóvel foi onerosa, uma vez que o adquirente, ora apelado, pagou o preço ajustado na compra e venda, ou seja, ao mesmo tempo em que o imóvel saiu do patrimônio deste, foi recebido o preço ajustado no negócio, que se presume justo.

Sem razão o apelante quando sustenta que não registrado o imóvel penhorado no nome do apelado, não se poderia discutir sua

propriedade em juízo, pelo que teria agido de má-fé ao deixar de providenciar o registro do contrato de compra e venda.

Muitas vezes, em virtude das despesas com imposto de transmissão e emolumentos de cartório, o adquirente de um imóvel acaba adiando a lavratura da escritura e do respectivo registro, não obstante essenciais para a consolidação da propriedade. Portanto, não se pode afirmar, inequivocamente, que houve simplesmente omissão ou má-fé do comprador. Diante disso, o STJ, por meio da Súmula nº 84, deu amparo a quem pagou pelo imóvel e ainda não se viu em condições de transferi-lo conforme determina a legislação de regência.

Finalmente, considerando que a pretensão deduzida em juízo pelo embargante foi totalmente acolhida, correta a condenação do embargado nos ônus da sucumbência, nos termos do art. 20 do CPC.

Assim, nenhuma censura merece a sentença recorrida que fez prevalecer orientação sumulada do colendo Superior Tribunal de Justiça, para cancelar a penhora que recaía em bem imóvel do apelado.

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso, mantendo-se a r. sentença monocrática por seus próprios fundamentos.

Custas recursais, pelo apelante.

-:-:-