

**Embargos de terceiro - Execução fiscal -  
Aquisição do bem antes da constituição do  
crédito - Ausência de registro do contrato de  
compra e venda - Princípio da boa-fé - Fraude à  
execução - Não ocorrência - Penhora - Ilegalidade -  
Ônus da sucumbência - Honorários advocatícios -  
Critério de fixação - Princípio da causalidade**

Ementa: Direito processual civil. Apelação. Embargos de terceiro. Execução fiscal. Imóvel adquirido antes da constituição do crédito. Ausência de registro da compra e venda. Boa-fé do comprador. Súmula 84 do STJ. Impossibilidade de constrição do bem adquirido e não registrado. Honorários advocatícios. Princípio da sucumbência. Inércia do adquirente. Recurso provido em parte.

- Pago o preço e exercida a posse do imóvel antes da constituição do crédito, 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.

- Constatado que a penhora recaiu sobre o imóvel dos apelados, porque os mesmos foram inertes e não registraram a transação, resta claro que deram causa ao ajuizamento da ação, não podendo o exequente

ser responsabilizado pelo pagamento de honorários advocatícios, em razão da desídia dos recorridos.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0568.10.001194-5/001 - Comarca de Sabinópolis - Apelante: IEF - Instituto Estadual de Florestas - Apelados: Domingos Marcelino da Costa Guedes e outra, Elisa Aparecida Soares da Costa - Interessado: Aloísio Soares Pascoal - Relator: DES. MOREIRA DINIZ**

### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 4ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em DAR PARCIAL PROVIMENTO À APELAÇÃO.

Belo Horizonte, 21 de março de 2013. - *Moreira Diniz* - Relator.

### Notas taquigráficas

DES. MOREIRA DINIZ - Cuida-se de apelação contra sentença do MM. Juiz da Comarca de Sabinópolis que julgou procedentes os embargos de terceiro opostos por Domingos Marcelino da Costa Guedes e outra à execução fiscal promovida pelo Instituto Estadual de Florestas - IEF/MG contra Aloísio Soares Pascoal.

A sentença reconheceu que, embora não registrada a transferência de propriedade do imóvel penhorado no Cartório de Registro de Imóveis, o embargante adquiriu o referido bem antes da constituição da dívida executada e determinou a desconstituição da penhora. Por fim, o embargado foi condenado ao pagamento de honorários advocatícios, os quais foram fixados em R\$1.000,00.

○ apelante alega que houve fraude à execução; que somente a partir do registro do imóvel é que se adquire a propriedade do mesmo; que “eventual alienação do imóvel se deu em data posterior à citação dos executados na execução fiscal” (f. 45); que a boa-fé é irrelevante para caracterização da fraude à execução; que não pode ser condenado a arcar com os honorários advocatícios, porque os apelados deram causa à penhora do imóvel; que, se mantida a sentença, os honorários devem ser reduzidos.

○ contrato de compra e venda de f. 06/07 comprova que os apelados adquiriram, em 20.10.1994, o imóvel penhorado de propriedade de Aloísio Soares Pascoal e sua mulher.

Ocorre que a compra e venda não foi registrada no Cartório de Registro de Imóveis, de forma que, em princípio, e a teor do que dispõe o art. 1.245 do Código Civil, o imóvel ainda pertenceria a Aloísio Soares Pascoal, sujeito passivo da execução fiscal, sendo, portanto, cabível a penhora.

○ 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.

○ 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 desprovida de registro.

No caso, o documento de f. 06/07 deixa claro que os apelados realmente adquiriram o imóvel atingido pela penhora em 1994, muito antes da inscrição do débito em dívida ativa, que se deu no ano de 2008 (f. 04 do apenso). Assim, considerando que o bem penhorado não mais pertencia ao devedor da formação do crédito, resta clara a ilegalidade da penhora. Pela mesma razão, não há como falar em fraude à execução.

Aliás, o apelante nem sequer impugnou especificamente o contrato de compra e venda apresentado pelos apelados, motivo pelo qual não há razão para desconsiderar o referido documento.

○ 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.

No mais, assiste razão ao apelante quando afirma não poder ser responsabilizado pelo pagamento de honorários advocatícios.

Isso porque a penhora recaiu sobre o imóvel dos apelados, porque os mesmos foram inertes e não registraram a transação. Assim, deram causa ao ajuizamento da ação, não podendo o exequente ser responsabilizado pela desídia dos apelados.

Ante o exposto, dou parcial provimento à apelação, para excluir a condenação imposta ao recorrente de pagamento de honorários advocatícios

Custas, em 50% pelo apelante; isento, por força de lei. O restante ficará a cargo dos apelados, restando suspensa a exigibilidade da referida verba ante o disposto no art. 1.060/50.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES DÁRCIO LOPARDI MENDES e ANA PAULA CAIXETA.

Súmula - DERAM PARCIAL PROVIMENTO.

...