

RESPONSABILIDADE DO ESTADO

BURACO EM VIA PÚBLICA

Recurso

REsp 7.570

Tribunal

STJ

COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADA — QUANDO NÃO IMPEDE A SUA PROPOSITURA

RESUMO

- Razão assiste ao recorrente que, embora não disponha de escritura pública, ou mesmo contrato de compra e venda registrado, apresenta procuração pública que comprova seu direito de obter a escritura da integralidade do bem imóvel em momento bem anterior à inscrição do débito em dívida ativa e o ajuizamento da ação executiva fiscal. - A procuração pública vista à fl., cuja autenticidade não foi impugnada, autoriza a conclusão de que algum negócio jurídico realizaram o ora embargante e o coobrigado na ação executiva, nos idos de 1996, que resultou na transferência do domínio do bem imóvel, justificando o embargante tratar-se de quitação da dívida representada pela nota promissória de fl.. Embora o título de crédito não tenha a força probante pretendida, haja vista a desvinculação da NP do negócio jurídico a que deu causa, restou claro que o embargante tem a posse do imóvel, situado no município de sua residência, enquanto o executado não foi ali encontrado e mantinha residência e negócios nesta Capital, conforme se extrai dos autos da ação executiva. - Na espécie, há pertinência na oposição de embargos de terceiro para a defesa da posse fundada na prova de que a propriedade já poderia ser transmitida anos antes do ajuizamento da ação fiscal, prova esta representada por documento público, regularmente registrado. - Considerando o entendimento cristalizado no Verbete n.º 84 da jurisprudência do STJ de que "é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda, ainda que desprovido de registro", apresenta-se até mais convincente e com características de veracidade um documento público, de cuja revogação não se tem notícia, que comprova a transferência do domínio pela autorização que encerra de imediata e incondicional outorga de escritura pública. - Isto posto, dou provimento ao recurso para afastar a constrição judicial na forma requerida, deixando, todavia, de imputar honorários à embargada e mantendo as custas processuais a cargo do embargante, tendo em vista que a desídia deste último em não promover a lavratura da escritura e o respectivo registro público a tempo e modo deu causa ao incidente processual. - Somente com o registro se estabelece a presunção legal de publicidade e a conseqüente eficácia "erga omnes". - Conforme realçado pelo Min. Eduardo Ribeiro, no julgamento do REsp 7.570, 3ª do STJ, a justificativa do princípio da sucumbência está na causalidade. - Anota YUSSEF SAID CAHALI: "...se a penhora somente ocorreu porque o compromissário-comprador não procedeu o respectivo registro imobiliário, fazendo com que o exeqüente fosse levado a equívoco ao requerê-la com base no registro imobiliário ainda em nome do devedor executado, nada justifica seja o embargante beneficiado com honorários em razão de uma lide a que ele próprio deu causa" (in "Honorários Advocatícios", 2ª ed. RT, 1990, pág. 584). - Reforma-se, pois, a sentença, nos termos acima. Ac. de 06-05-2002 Jurisprudência Mineira. Outubro a Dezembro, 2002. Ano 53. Vol. 162. Pág. 202 EMENTÁRIO FORENSE. Outubro, 2003. Ano LV. Nº 659

EMENTA

Admitem-se os embargos de terceiro na execução fiscal, mesmo que o embargante não disponha de contrato de compra e venda registrado do imóvel, se a posse é comprovada por procuração pública, outorgando-lhe o direito de obter a escritura do referido imóvel em época anterior à inscrição do débito em dívida ativa e ajuizamento do executivo fiscal.

NOTA DA REDAÇÃO

