

# SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

## PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL

PROVA INSUFICIENTE — PROPRIEDADE - ESCRITURA - ESCRITURA PÚBLICA - PENHORA - BEM IMÓVEL - EMBARGOS DE TERCEIRO

### EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ....ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE .... - ESTADO DO .... AUTOS DE EMBARGOS DE TERCEIRO Feito nº .... - apenso aos autos de Prestação de Contas nº .... - .... Vara Embargante: .... Embargada: ...., qualificada nos autos da Ação de Prestação de Contas que promove em desfavor de ...., feito nº ...., em curso na D. .... Vara e respectiva escrivania, vem nos autos de "Embargos de Terceiro", feito nº .... (apenso) proposto por ...., em seu desfavor, por intermédio de seu advogado, tempestivamente, manifestar-se de forma a impugná-los pelas razões de fato e de direito adiante elencadas.

DA PRESTAÇÃO DA EMBARGANTE: Pretende o embargante o desfazimento da constrição consistente na penhora realizada sobre o imóvel, objeto da Matrícula nº .... do Cartório de Registro de Imóveis de ...., alegando em apertada síntese que é proprietário do referido imóvel, tendo adquirido o mesmo de ...., nos termos do documento juntado às fls. ...., e, em razão disto, deve a penhora realizada nos autos da Ação de Prestação de Contas ser declarada insubsistente. Contudo, nenhuma razão assiste ao embargante que possa fazer com que Vossa Excelência propenda pelo acolhimento de sua pretensão, sendo que o pedido deveria ter sido indeferido de plano. Senão vejamos: DO IMÓVEL - OBJETO DA PENHORA: Trata-se de um imóvel consistente de um terreno urbano situado na Cidade e Comarca de ...., no Jardim ...., constituído pelo lote nº ...., da quadra ...., medindo .... metros de frente e fundos por .... metros de ambos lados, totalizando .... m2, confrontando com a Rua ...., dividindo de um lado com a Rua .... onde faz esquina, de outro com o lote nº .... e fundos com o lote nº .... Referido imóvel pertence ao executado ...., por força de escritura pública de compra e venda, lavrada em .... de .... de ...., e levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis de .... na matrícula nº ...., conforme certidão juntada às fls. .... do s autos de embargos, pelo próprio embargante.

DA PROPRIEDADE, TÍTULO E DOMÍNIO: Referido imóvel, objeto da discussão nos autos de embargos, é de propriedade exclusiva do devedor ...., encontrando-se livre e desembaraçado de qualquer ônus. A propriedade, a qual consiste na posse, no título e no domínio, pertence ao devedor. Não é verdadeira a afirmativa do embargante de que adquiriu o imóvel, pois além de a embargada possuir todos os documentos de prova de propriedade do devedor, ainda não fez o embargante nenhuma prova do alegado. Além do domínio que não exerce o embargante sobre o imóvel, também não há, e nunca houve, posse de qualquer natureza que não fosse do titular do domínio e do título. É imperioso observar que o único documento juntado pelo embargante para amparar suas alegações foi um "recibo" emitido por um terceiro, estranho ao processo e estranho à propriedade anterior, lavrado pelo próprio embargante ou por qualquer outra pessoa, não possuindo fé-pública. A lei estabelece normas de modo de aquisição de uma propriedade. A aquisição da propriedade por um dos modos definidos na lei verifica-se mediante ato do adquirente ou em virtude de ato jurídico "stricto sensu". A forma ou seja, o "modus" é, em suma, o fato jurídico "lato sensu" a que a lei atribui o efeito de produzir a aquisição de propriedade. Pressupõe título conforme o direito e só existe se reconhecido na lei. A "Transcrição" é o modo de adquirir peculiar aos imóveis, e os modos comuns são a sucessão, usucapião e acessão. Tem o devedor o direito real de propriedade, que é o mais amplo dos direitos reais, "plena in re potesta", além do direito absoluto porque oponível a todos. Não se pode considerar eventual desuso do imóvel pelo proprietário como sendo ponto de partida para arrancar-lhe o direito de propriedade. O direito de propriedade é perpétuo (Direitos Reais, Orlando Gomes, pág. 86), incluindo a perpetuidade entre seus caracteres, significa que tem duração ilimitada, e não se extingue pelo não-uso. Assim, não sendo o embargante proprietário não se vislumbrando, comprovadamente, ser titular de

qualquer direito sobre o imóvel, objeto da lide, não há que se acolher sua pretensão. Observemos as provas trazidas aos autos: DAS PROVAS DOCUMENTAIS: Inescrupuloso, porém ingênuo o embargante em pensar que pode fazer com que um simples recibo tenha maior valor e maior credibilidade que a força legal de uma escritura pública devidamente registrada, em razão da propriedade de um imóvel. Não apontou o embargante nenhum vício ou defeito no