

# AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO

## IDENTIDADE FÍSICA DO JUIZ

Recurso re -  
Julgado em 14/05/1999

### APELAÇÃO — INDICAÇÃO DE BENS À PENHORA - IMÓVEL - AUSÊNCIA DE TRANSCRIÇÃO NO REGISTRO PÚBLICO - ART. 1245/NCC, §§ 1º E 2º

#### EMENTA

EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO ... Ação: EMBARGOS DE TERCEIRO Embargante: ... Embargada: ... RECURSO DE APELAÇÃO Razões pela Apelante: ... EMÉRITOS JULGADORES: A respeitável sentença de fls. ..., que julgou procedente os embargos de terceiro opostos e condenou a Embargada ao pagamento das custas processuais e honorários de advogado que fixou em 10% (dez por cento) sobre o valor atribuído à causa, em consonância com o disposto no artigo 20, parágrafo 3º, do Código de Processo Civil é passiva de integral reforma. Data vênua, em que pese à admiração pessoal a qual nutrimos pelo ilustre subscritor da decisão recorrida e a sua cultura jurídica, a decisão não pode vigir e merece ser reformada, porque deixou de fazer a costumeira Justiça atinentes à espécie dos autos. DOS FATOS A ora Embargada ..., ingressou perante esse douto Juízo de Direito da ...ª Vara Cível desta Capital, com ação de execução de título extrajudicial, contra os devedores ... e sua mulher ..., visando o recebimento da importância líquida, certa e exigível descrita nos autos da execução de título extrajudicial, sob o nº ..., oriunda da relação "ex locato" firmada entre a Embargada e a ex-locatária ..., na qual os devedores ... e sua mulher ... se responsabilizaram como fiadores e principais pagadores. Na ausência de localização de outros bens dos Devedores, a ora Embargada realizando diligências junto aos Cartórios de Registro de Imóveis desta Capital, constatou que os Devedores eram proprietários da "lote de terreno nº 01 (um) da quadra nº 57 (cinquenta e sete), da Planta ..., situada no ..., nesta cidade, com a área de ...m<sup>2</sup>", com as demais características e confrontações constantes da matrícula nº ..., do Cartório de Registro de Imóveis da...a. Circunscrição desta Capital, cujo bem foi indicado para penhora, como garantidor da execução proposta. A Embargante irredimida com a indicação realizada pela Embargada ... ingressou com os embargos "sub iudice", sob alegação de que o bem penhorado é de sua propriedade, em razão da doação ocorrida em data de ... Contestando o Embargado, sustentou, em síntese: a) que, falta de representatividade por estar ausente o instrumento de mandato ao patrono judicial da Embargante; b) que, a embargante não possui o domínio do bem, em face de que o imóvel não se encontra transcrito em seu nome junto ao Registro de Imóveis. Por fim, que não exerce a posse sobre o imóvel, em razão da locação das lojas. Sentenciando, o MM. Juiz "a quo" acolheu as razões expostas pela Embargante e julgou procedente os embargos, declarando insubsistente a penhora realizada e condenou o Embargado ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixou em 10% (dez por cento) sobre o valor atribuído à causa, em consonância com o disposto no artigo 20, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil. DAS RAZÕES DA APELANTE A decisão de fls. ..., que julgou procedente os embargos opostos e condenou a Embargada-apelante ao pagamento das custas processuais e honorários de advogado não merece prosperar, pois é demais rigorosa para a pessoa do Embargado. DA AUSÊNCIA DE REGISTRO Pretendem a Embargantes, através dos Embargos opostos, descaracterizar a penhora realizada nos autos da ação de execução de título extrajudicial, em apenso, sob o argumento que é a atual proprietária do imóvel objeto da constrição judicial realizada. Busca a Embargante valer-se dos Embargos de Terceiro com o fito de livrar da constrição judicial o imóvel não transcrito no registro imobiliário, em seu nome, haja vista que possui apenas a escritura de doação com reserva de usufruto vitalício, sendo que referida escritura não foi levada à registro perante a...ª Circunscrição Imobiliária desta Capital, haja vista que somente o Registro junto a Circunscrição

Imobiliária competente cria o direito real. Portanto, a pretensão esbarra da Embargante esbarra nas disposições contidas no artigo 530, inciso I, do Código Civil de 1916 e hoje no novo Código Civil, no artigo 1245, parágrafos 1º e 2º, que estabelece: "Transfere-se entre vivos a propriedade mediante registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. A jurisprudência é pacífica, no sentido de que a ausência de registro, impossibilita a desconstituição da penhora, através da propositura de Embargos de Terceiro, quando decidiu: "EMBARGOS DE TERCEIRO - PENHORA INCIDENTE EM IMÓVEL OBJETO DE PROMESSA DE DOAÇÃO