

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso

Apelação Cível 9677/2005

Tribunal

STJ

EXECUÇÃO DO FIADOR — PENHORA SOBRE IMÓVEL - EMBARGOS DE TERCEIRO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADA A REGISTRO - SÚMULA 84 DO STJ - PROCEDÊNCIA**EMENTA**

ACÓRDÃO: Penhora sobre bem imóvel do fiador de locação. Embargos de terceiro com base em escritura de promessa não levada a registro, julgados improcedentes, ao fundamento de que a escritura definitiva foi lavrada após o ato de constrição. Apelação dos embargantes. Preliminares de intempestividade e alteração da causa de pedir rejeitadas. Tranquilo entendimento jurisprudencial no sentido de que a falta de registro não inviabiliza os embargos (Súmula 84 - STJ). Contrato de locação firmado após o negócio. Irrelevante o fato da escritura definitiva ter sido lavrada anos após e quando já havia penhora sobre o imóvel. Procedência dos embargos. Recurso provido. Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 9677/2005 entre as partes acima nomeadas. Acordam os Desembargadores que compõem a Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em rejeitar as preliminares e conhecer do recurso, dando-lhe provimento, por maioria, vencido o relator, tudo nos termos do voto do revisor, designado para lavratura do acórdão, do teor seguinte: Cuida-se de Embargos de Terceiro opostos por Cecília Baptista Gomes de Brito e outros em face de Luiz Felipe Siqueira dos Santos. Pretendem os autores, em resumo, a nulidade da penhora que recai sobre o imóvel sito na Rua Alexandre Ferreira, nº 350, apto. 303, eis que a aquisição do mesmo ocorreu em data anterior à execução. A sentença de f. 126/128 julgou improcedentes os embargos de terceiros, declarando válida eficaz a penhora. Embargos de Declaração interpostos pelos embargantes foram rejeitados (f. 134). Em sua apelação, arrazoadada a f. 136/143, sustentam os embargantes, em resumo, que já detinham a posse do imóvel nomeado à penhora desde muito antes de ser proposta a execução contra os executados, que, por sua vez, eram os promitentes vendedores do imóvel; Contra-razões f. 149/158, argüindo, preliminarmente, a intempestividade do recurso e a alteração superveniente na causa de pedir. No mérito, defendem a preservação da sentença. O Ministério Público, nos dois graus de jurisdição, opina pelo provimento do recurso (f. 182/183 e 198/205). Preparo regular Voto De início, ratifica-se a decisão de primeiro grau quanto à preliminar de intempestividade do recurso, visto que os embargos de declaração interpostos pelos apelantes interromperam o prazo recursal (CPC, art. 538) e não apenas suspenderam, como alegado pelo recorrido. Fica rejeitada, também, a alegação de que houve alteração da causa de pedir. Com efeito, em momento algum da inicial foi afirmado que os embargos tinham por base apenas o alegado domínio sobre o imóvel, sendo certo que a terceira embargante, sem dúvida, detém a posse do mesmo, pois nele reside, além do que os embargos de terceiro pressupõem turbação ou esbulho na posse de bens (CPC, art. 1046). Adentrando no mérito, remansosa é a jurisprudência dos nossos tribunais no sentido de que, se a penhora recai sobre bens cuja posse já foi transferida a terceiro, independentemente da escritura ter sido levada a registro, admissíveis são os embargos, culminando tal entendimento com a edição da Súmula 84, pelo Superior Tribunal de Justiça, do seguinte teor: "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". Ora, no caso dos autos, temos que a escritura de promessa de compra e venda foi lavrada em 15/08/97 (f. 7/9), antes mesmo de firmado o contrato de locação que ensejou a execução de alugueres, firmado no dia seguinte ao da alienação pelos fiadores, ou seja, em 16/07/97 (f. 7/13 dos autos da execução). Ademais, os alugueres devidos referem-se aos meses de dezembro/98 e janeiro/99, bem

posteriores, também, à venda do imóvel penhorado, daí que não se há de falar em ineficácia do negócio perante os credores dos alienantes, mormente porque os devedores possu em outros bens para garantir a execução, inclusive já indicados para penhora. Irrelevante, por seu turno, o fato de, uma vez efetivada a penhora, terem os embargantes providenciado a concretização do negócio, com a lavratura da escritura definitiva. Ora, se havia uma promessa e estando o preço quitado, a definitiva era uma consequência lógica que haveria de acontecer um dia. Outrossim, a declaração prestada pelos outorgantes, com ciência plena dos outorgados, constante daquela escritura definitiva e taxada de inverídica, de modo algum invalida o ato, sendo certo que a