PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GAB. DESEMBARGADOR LEANDRO DOS SANTOS

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0003783-88.2007.815.0251

RELATOR	**:** Desembargador LEANDRO DOS SANTOS
APELANTES	**:** Jady Vieira e Alcides Nogueira Leite
ADVOGADO	**:** Jocélio Jairo Vieira
APELADO	**:** Estado da Paraíba, representado por seu Procurador, Ricardo Sérgio Freire de Lucena
ORIGEM	**:** Juízo da 5ª Vara da Comarca de Patos
JUIZ	**:** Ramonilson Alves Gomes

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO IMÓVEL PELOS ADQUIRENTES. PENHORA DECORRENTE DE EXECUÇÃO FISCAL INTERPOSTA CONTRA O ANTIGO PROPRIETÁRIO. TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO SEM O RIGOR EXIGIDO NA LEI. SÚMULA Nº 84 DO STJ. AQUISIÇÃO DO BEM QUE ANTECEDEU A PENHORA. CONSTRIÇÃO QUE NÃO PODE PREVALECER. PROVIMENTO DO RECURSO.

- É possível reconhecer a validade de contrato de compra e venda, embora não efetuada a transcrição no registro imobiliário (Súmula nº 84/STJ), para efeito de preservação do direito da posse do terceiro adquirente.

- Deve-se resguardar o direito dos Embargantes, possuidores e adquirentes de boa-fé, quando a penhora recair sobre imóvel objeto de execução e não mais pertencente ao primeiro devedor hipotecário/alienante, uma vez que houve transferência do domínio, embora sem o rigor formal exigido.

- Conquanto a aquisição do bem imóvel não tenha sido efetivamente registrada, a moldura fática delineada nos autos demonstra, de modo contundente, a posse do bem pelos Embargantes, independentemente do respectivo registro. Portanto, como a aquisição do imóvel precedeu o registro da penhora e restou provado que os Apelantes são os verdadeiros possuidores do bem, tendo, inclusive,

> assumido a dívida do antigo proprietário (executado do processo em apenso), entendo que a constrição não pode prevalecer.
>
> - Analisando a sucumbência, afasta-se a aplicação da Súmula nº 303 do STJ quando o Embargado (Estado/Exequente) opõe resistência às pretensões do terceiro embargante, desafiando o próprio mérito dos Embargos.

Vistos, relatados e discutidos estes autos acima identificados:

ACORDA a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, em **PROVER** a Apelação, nos termos do voto do Relator e da certidão de julgamento de fl. 150.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por Jady Vieira e Alcides Nogueira Leite contra a sentença que julgou improcedentes os Embargos de Terceiros por entender o magistrado que não existe prova da transferência dominial válida do bem penhorado.

Na Apelação de fls.104/119, alegam que adquiriram o bem em 1999, por meio de convenção alienatória de compra e venda do prédio celebrada com José Monteiro Alves e que, posteriormente, foi declarada, por sentença, a substituição dos devedores da hipoteca, transferindo a dívida para os nomes dos Apelantes. Aduz, assim, que tendo em vista o reconhecimento judicial da propriedade do imóvel, estas questões não poderiam ser discutidas novamente, sob pena de ofensa à coisa julgada.

Argumentam que detém a posse mansa e pacífica do bem e que a cédula de crédito industrial está devidamente registrada.

Requerem, assim, o provimento do recurso a fim de que seja declarada a insubsistência da penhora e de seus efeitos na Execução Fiscal de nº 025.2003.008.709-9.

Instada a se pronunciar, a Procuradoria de Justiça não vislumbrou necessidade de intervenção ministerial.

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, para que não seja alegada qualquer espécie de nulidade, insta afirmar que não passou despercebido por esta relatoria que o Estado da Paraíba foi intimado apenas por meio do Diário de Justiça para apresentar contrarrazões (fl.133).

É sabido que o representante judicial da Fazenda Pública deve ser intimado pessoalmente na Execução Fiscal, nos termos do art. 25 da Lei 6.830/80, e, também, nos Embargos contra ela opostos. Isto porque os Embargos de Terceiro vinculam-se à Execução Fiscal, devendo seguir as regras desse feito primário, que conferem à Fazenda Pública a prerrogativa de ser intimada pessoalmente dos atos processuais levados a efeito.

Nesse sentido:

> PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. DESCONSTITUIÇÃO DE PENHORA. INTIMAÇÃO PESSOAL DA FAZENDA PÚBLICA. CABIMENTO.
> 1. Esta Corte firmou entendimento de que o representante legal da Fazenda Pública faz jus à prerrogativa de intimação pessoal nos autos de embargos de terceiro opostos para desconstituir penhora levada a efeito em execução fiscal.
> 2. Recurso especial provido.
> (REsp 1319414/MG, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/12/2013, DJe 07/02/2014)

Entretanto, em que pese a inexistência de intimação pessoal, vislumbra-se que a Fazenda Pública fez carga dos autos, devolvendo-os meses depois (fl.133, verso). Tal ato demonstra ciência do ente público, razão pela qual, desnecessária nova intimação.

Feita a devida explanação, passo à análise do mérito.

Este processo possui muitos detalhes que serão abaixo descritos para uma melhor compreensão da controvérsia.

José Monteiro Alves e Fernando Alves Monteiro eram proprietários do galpão industrial situado na Rua Peregrino de Araújo, nº 603, Centro, Patos-PB, quando, em março de 1999, venderam o bem, hipotecado ao Banco do Nordeste, aos ora Apelantes.

Vê-se, deste modo, que foi feita uma novação, ou seja, criou-se uma nova obrigação, substituindo e extinguindo a obrigação anterior originária.

Jady Vieira e Alcides Nogueira não quitaram a dívida (hipoteca) perante o Banco do Nordeste. O banco, então, ignorando a novação ocorrida, ajuizou Ação de Execução contra José Monteiro Alves, que, por sua vez, ingressou com Ação de Reintegração de Posse contra os Apelantes desta ação, como forma de solucionar o impasse. De fato, após o ajuizamento da ação, em audiência de justificação prévia, foi homologado acordo, onde se reconheceu Jady Vieira e Alcides Nogueira como novos devedores, desobrigando José Monteiro Alves do débito perante o Banco do Nordeste.

Em sede de recurso interposto pelo banco, o Relator afirmou que, segundo o art.362 do CPC, “a novação por substituição do devedor pode ser efetuada independentemente de consentimento deste”. E foi dito pelo relator que “ o BNB consentiu com a novação, presenciando e nada se opondo ao acordo judicial avençado e homologado”. Assim, Jady Vieira e Alcides Nogueira foram considerados os novos devedores e proprietários do imóvel, por decisão transitada em julgado em 2005.

Em agosto de 2003, o Estado da Paraíba ajuizou Execução Fiscal contra José Monteiro Alves, inscrito em dívida ativa em junho de 2003, penhorando o galpão, ainda registrado em seu nome. Em 2007, foi marcado leilão para venda do bem.

Os possuidores do bem, ora Apelantes, ingressaram com Embargos de Terceiro, explicando que o bem não mais pertencia a José

Monteiro Alves, já que haviam adquirido o galpão em 1999, e requereram a desconstituição da penhora. Entretanto, o magistrado julgou improcedentes os Embargos porque o imóvel não foi registrado no cartório de imóveis de Patos no nome dos Embargantes, permanecendo registrado em nome de José Monteiro Alves.

O cerne da controvérsia cinge-se a saber se os atos constritivos oriundos da Execução Fiscal podem ter continuidade diante da ausência de registro do imóvel no cartório.

Em que pese os Apelantes alegarem e provarem que a cédula de crédito industrial, alienatória do bem discutido, na qual o galpão é dado como garantia da hipoteca, está registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Patos (fls.121/123), o fato é que o registro da cédula de crédito industrial não implica em reconhecimento da propriedade do imóvel, objeto da penhora, uma vez que somente após lavrar e registrar a escritura do galpão em nome dos Apelantes é que se torna pública a transmissão da propriedade sobre imóvel. É o que preconizam os princípios da continuidade do registro e da publicidade.

Ademais, é bom ressaltar que os Apelantes, quando firmaram contrato de compra e venda, se comprometeram a assinar a escritura somente após a quitação da hipoteca no Registro de Imóveis (fl.39).

Saliente-se que na certidão vintenária, expedida em 2011, consta que, desde o ano de 1997, o bem está registrado em nome de José Monteiro Alves (fls.84/85).

À luz do art. 530 do Código Civil, sobressai claro que a lei reclama o registro dos títulos translativos da propriedade imóvel por ato *inter* vivos, onerosos ou gratuitos, posto que os negócios jurídicos, em nosso ordenamento jurídico, não são hábeis a transferir o domínio do bem. Assim, titular do direito é aquele em cujo nome está transcrita a propriedade imobiliária.

Entretanto, a jurisprudência do STJ, sobrepujando a questão de fundo sobre a questão da forma, como técnica de realização da justiça, vem conferindo interpretação finalística à Lei de Registros Públicos. Por esta razão, editou a Súmula nº 84, com a seguinte redação: "É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro".

Portanto, é possível reconhecer a validade de contrato de compra e venda, embora não efetuada a transcrição no registro imobiliário (Súmula nº 84/STJ), para efeito de preservação do direito da posse do terceiro adquirente.

Deve-se resguardar o direito do Embargante, possuidor e adquirente de boa-fé, quando a penhora recair sobre imóvel objeto de execução e não mais pertencente ao primeiro devedor hipotecário/alienante (José Monteiro Alves), uma vez que houve transferência do domínio, embora sem o rigor formal exigido.

Quanto à alegação de ofensa à coisa julgada, entendo que tal fato não ocorreu. É que a sentença decorrente do processo de execução, ajuizado pelo Banco do Nordeste, apenas reconheceu a novação subjetiva (substituição dos devedores da hipoteca) e extinguiu a execução. Em outras palavras, a sentença apenas determinou que não poderia ter prosseguimento o processo executório contra José Monteiro Alves porque Jady Vieira e Alcides Nogueira Leite assumiram a dívida.

Analisando as questões postas, observa-se que as decisões tomadas no processo acima descrito, embora não impliquem em reconhecimento de ofensa à coisa julgada nestes autos, servem para provar que, há muito tempo e antes da constrição do bem, os legítimos possuidores do bem eram e são, realmente, os Apelantes.

Conquanto a aquisição do bem imóvel não tenha sido efetivamente registrada, a moldura fática delineada nos autos demonstra, de modo contundente, a posse do bem pelos Embargantes, independentemente do respectivo registro. Dessa forma, tendo em vista que a referida compra do

galpão antecedeu a constrição, aquele ato judicial que reconheceu a posse do bem, afigura-se meio de defesa hábil para a oposição dos Embargos de Terceiro e desconstituição da penhora posteriormente efetuada sobre o bem.

Nesse sentido:

> "CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE. OFENSA À SÚMULA. EMBARGOS DE TERCEIRO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. POSSE INDIRETA. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 84/STJ.
> - Ofensa à Súmula de Tribunal não autoriza interposição de recurso especial arrimado na alínea "a" do permissivo constitucional.
> - Inúmeros precedentes afirmam ser possível o oferecimento de embargos de terceiro com base em posse indireta. O artigo 1.046 do Código de Processo Civil não exclui a possibilidade do credor de bem dado em garantia, com posse indireta, pela tradição ficta, como convencionado no termo próprio, ajuizar embargos de terceiro.
> - Nessa linha de precedentes, é admissível, inclusive, a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse indireta advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro. Eventual má-fé, quando constatada, deverá ser adequadamente combatida pelo Poder Judiciário, o que não ocorre na hipótese sob exame. Recurso especial provido. (REsp 908.137/RS, Rel. Min. Nancy Andrighi, Dje 17/11/2009, REPDJe, 20/11/2009)."

> "EXECUÇÃO FISCAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. DEPOSITÁRIA. COMPROVAÇÃO DE POSSE E PROPRIEDADE. SÚMULA 7/STJ. JULGAMENTO EXTRA PETITA. ANÁLISE NECESSÁRIA DE QUESTÃO REFLEXA. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA.
> 1. Na hipótese em exame, o Sodalício a quo analisou o ponto relativo à validade da penhora por entender que a solução da lide, como proposta em exordial, dependeria de tal análise. Percebe-se, portanto, que a validade da penhora se afigura como questão reflexa, cujo exame se fez necessário para o deslinde da controvérsia. O STJ, por sua vez, entende que não ocorre julgamento extra petita se o

> Tribunal local decide questão que é reflexo do pedido na exordial.
> 2. No que diz respeito à alegação de inexistência de registro dos atos de alienação e de comprovação da posse e da propriedade, o acolhimento da pretensão recursal demanda reexame do contexto fático-probatório, o que não se admite ante o óbice da Súmula 7/STJ.
> 3. Ademais, não se verifica contradição no *decisum* objurgado, tendo em vista que o Tribunal de origem esclareceu que **o fato de não ter havido o registro do título translativo no Registro de Imóveis não tornou ineficaz o negócio jurídico entabulado, e que todas as alienações se deram antes do ajuizamento da execução fiscal.**
> 4. Agravo Regimental não provido.
> (AgRg no REsp 1450911/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 12/08/2014, DJe 10/10/2014)".

Portanto, como a aquisição do imóvel precedeu o registro da penhora e restou provado que os Apelantes são os verdadeiros possuidores do bem, desde 1999, tendo, inclusive, assumido a dívida do antigo proprietário (executado do processo em apenso), entendo que a constrição não pode prevalecer.

Por fim, considerando o provimento do mérito recursal, resta analisar os honorários advocatícios.

Analisando a sucumbência à luz do princípio da causalidade, o STJ pacificou entendimento no sentido de que nos Embargos de Terceiro, os honorários sucumbenciais devem ser de responsabilidade daquele que deu causa à penhora indevida. Assim, constatada a desídia do promitente comprador em fazer o registro da promessa no Cartório de Imóveis, este deve ser condenado a arcar com os honorários de sucumbência nos Embargos de Terceiro. É nesse sentido a redação da Súmula nº 303/STJ, *verbis*: "Em embargos de terceiro, quem deu causa à constrição indevida deve arcar com os honorários advocatícios."

Entretanto, afasta-se a aplicação da referida súmula quando o Embargado (Estado/Exequente) opõe resistência às pretensões do terceiro Embargante, desafiando o próprio mérito dos Embargos. Precedentes: REsp

805.415/RS, Rel. Ministro Luiz Fux, Dje 12/05/2008; AgRg nos EDcl nos EDcl no REsp 960.848/RS, Rel. Ministro Humberto Martins, DJe 25/08/2009, AgRg no REsp 1282370/PE, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, DJe 06/03/2012.

Diante de todos os fundamentos expostos, **provejo o recurso apelatório**, determinando a desconstituição da penhora, determinada na Execução Fiscal em apenso, sobre o imóvel comercial localizado na Rua Peregrino de Araújo, 606, Centro, Patos, e condeno o Estado da Paraíba ao pagamento dos honorários, os quais fixo em três mil reais, com fulcro no art.20, §4º, do CPC.

É o voto.

Presidiu a sessão o Excelentíssimo Senhor Desembargador José Ricardo Porto. Participaram do julgamento, além do Relator Excelentíssimo Senhor Desembargador **Leandro dos Santos,** os Excelentíssimos Senhores Desembargadores **Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti** e **José Ricardo Porto**.

Presente à sessão a douta representante do Ministério Público, Dra. **Janete Maria Ismael da Costa Macedo**. Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível, “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, no dia 01 de setembro de 2015.

Desembargador LEANDRO DOS SANTOS
Relator