



ACÓRDÃO N.º
SECRETARIA DA 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
COMARCA DE BELÉM
APELAÇÃO Nº 2014.3.003479-8
APELANTE: BANCO DA AMAZÔNA S/A
ADVOGADO: CAIO ROGERIO C. BRANDÃO E FABRÍCIO DOS REIS BRANDÃO
APELADA: MARIA DE NAZARÉ DA CUNHA PASTANA
ADVOGADO: IGOR PASTANA MOTA
RELATORA: DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE
REVISORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA DE BEM EM EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE REGISTRO. FRAUDE À EXECUÇÃO NÃO DEMONSTRADA. ADQUIRENTE DE BOA-FÉ.

I – 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. Súmula n.º 84 do STJ.

II - A fraude à execução requer alienação posterior ao registro da penhora, ou comprovada má-fé por parte do terceiro adquirente. Súmula n.º 375, do STJ.

III - Recurso de Apelação a que se conhece, porém nega-se provimento.

Vistos,

ACORDAM os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que integram a Turma Julgadora da 3ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, em CONHECER e NEGAR PROVIMENTO ao apelo, nos termos do voto da Desª. Relatora.

Julgamento presidido pela Desembargadora EDINÉA OLIVEIRA TAVARES.

Turma Julgadora: Desª. Maria Filomena de Almeida Buarque (Relatora), Desª. Edinéa Oliveira Tavares (Relatora e Presidente) e a Juíza Convocada Ezilda Pastana Mutran.

Belém, 13 de agosto de 2015.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE
Desembargadora

SECRETARIA DA 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
COMARCA DE BELÉM
APELAÇÃO Nº 2014.3.003479-8
APELANTE: BANCO DA AMAZÔNA S/A



ADVOGADO: CAIO ROGERIO C. BRANDÃO E FABRÍCIO DOS REIS BRANDÃO
APELADA: MARIA DE NAZARÉ DA CUNHA PASTANA
ADVOGADO: IGOR PASTANA MOTA
RELATORA: DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE (RELATORA):

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL, interposta pelo BANCO DA AMAZÔNA S/A, em face da sentença prolatada pelo Juízo da 10ª Vara Cível de Belém, que nos autos do EMBARGOS DE TERCEIRO nº 0019372-19.2011.814.0301, julgou procedente o pedido para que seja levantada a penhora realizada sobre o imóvel de propriedade do embargante.

Na origem, a ora apelada opôs o presente Embargos de Terceiro afirmando ser legítima possuidora do imóvel situado na Rua Carlos Gomes, nº 138, Bloco I, Edifício José Peixoto Costa, apartamento 1204.

Relata que adquiriu a propriedade em 09 de março de 2006 do Sr. Paulo Sérgio Carvalho Pinheiro, conforme escritura pública de venda e compra, juntada às fls. 12/13 dos autos e que no momento da compra não se verificava nenhum ônus sobre o referido imóvel que obstasse a transferência da titularidade, uma vez que a compra foi realizada em 2006 e a efetivação do auto de penhora em 2010.

Requeru a manutenção da posse do bem e o levantamento da penhora realizado sobre o imóvel em questão.

Citado, o embargado impugnou os embargos de terceiro alegando a ocorrência de fraude à execução.

A sentença (fls. 72/73v) julgou o pleito totalmente procedente para levantar a penhora realizada sobre o imóvel acima citado, e ainda, condenou a embargada ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados em R\$500,00 (quinhentos reais).

Em suas razões recursais (fls. 75/80), o Banco apelante afirma que a apelada não demonstrou os fatos constitutivos do seu direito, alegando ainda que a recorrida adquiriu o imóvel no ano de 2006, mesmo ano em que o Sr. Paulo Sérgio Carvalho Pinheiro foi citado na Ação de Execução.

Menciona o recorrente que a Apelada não procedeu a averbação do bem junto ao Cartório de Registro de Imóveis, que é imprescindível ao conhecimento do negócio jurídico, por isso, é duvidosa a alienação do imóvel e, em consequência disso, há violação do princípio da publicidade dos atos.



Alega que a sentença a quo afronta os princípios do contraditório e da ampla defesa, bem como os princípios da efetividade processual, por ignorar as provas existentes nos autos.

Por fim, o apelante assevera que a apelada distorceu a realidade dos fatos, induzindo a erro o juízo a quo, haja vista a ocorrência de fraude a execução, pois a alienação do imóvel ocorreu quando o alienante já tinha ciência do processo de execução que corria contra si.

Por fim, requer a parte apelante que seja reformada a decisão do juízo de primeira instância, para que sejam julgados improcedentes os pedidos narrados na exordial, decretando a nulidade da venda do imóvel e que seja mantida a penhora sobre o imóvel.

Preparo regular às fls. 81.

A apelação foi recebida em ambos os efeitos (fls. 82).

Em sede de contrarrazões (fls.84/91), a apelada afirmou que reside no imóvel em litígio desde 1993, que desde então passou a pagar as parcelas referentes ao financiamento realizado em nome do Sr. Paulo Sérgio Carvalho Pinheiro e sua esposa, e após a quitação deste contrato foi formalizada a compra e venda do bem por de escritura pública. Informa que a testemunha arrolada confirmou que a recorrida mora no imóvel em questão desde o ano de 1993.

Diz, ainda, que ao adquirir o bem averiguou junto aos cartórios da cidade se havia qualquer tipo de restrição ao imóvel, quando então procedeu o pagamento do ITBI junto à prefeitura municipal.

Argui, ainda, que desconhecia a existência da ação de execução que culminou com a penhora do apartamento e que o Mandado de Penhora e Avaliação só foi realizado no ano de 2010 e a efetivação da compra do imóvel se deu em 2006.

A apelada assevera que não restam dúvidas quanto a sua boa fé e que para a configuração de fraude na execução era necessário que houvesse à época da compra do imóvel o registro de penhora ou a comprovação da má fé do terceiro adquirente, ônus que não se desincumbiu o apelante. Finalmente, requer o improvimento do presente recurso, mantendo a sentença do juízo primevo.

É o Relatório.

VOTO

Conheço do recurso porquanto preenchidos os requisitos de admissibilidade.

Não merece prosperar o recurso.

O recorrente insurge-se ao fato da apelada não ter procedido a averbação do bem junto ao Cartório de Registro de Imóveis.



Contudo, cumpre esclarecer que conforme se depreende do teor da Súmula n° 84, do Superior Tribunal de Justiça, É admissível à oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro, razão pela qual não prospera a insurgência do apelante.

Quanto à alegada fraude à execução, vale mencionar os termos dispostos na súmula n.º 375, do STJ, na qual estão elencados os requisitos para reconhecimento da ocorrência de uma fraude à execução:

O reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.

Com efeito, para que haja fraude à execução, é preciso que aconteça uma de duas possibilidades, quais sejam, a alienação do bem constricto depois do registro da penhora ou a alienação com comprovada má-fé do terceiro adquirente.

Consoante se depreende da certidão de Registro de Imóveis (fls. 15 e verso), não havia anotação de restrição alguma no referido registro ao tempo da aquisição do imóvel.

Da mesma forma, não restou comprovada nos autos que a adquirente tenha agido com má-fé, ônus que incumbia ao embargado. Ademais, a mera existência da ação executiva no momento da alienação do bem não é capaz de configurar a fraude à execução.

Neste sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE ALIMENTOS. RITO EXPROPRIATÓRIO. FRAUDE À EXECUÇÃO. INOCORRÊNCIA. A fraude à execução requer alienação posterior ao registro da penhora, ou comprovada má-fé por parte do terceiro adquirente. Inteligência da Súmula n.º 375, do STJ. Caso em que não havia anotação de restrição alguma no registro respectivo ao tempo da alienação do imóvel e sequer se cogita tenha o adquirente agido com má-fé. **NEGARAM PROVIMENTO.** (Agravado de Instrumento N° 70062167556, Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: José Pedro de Oliveira Eckert, Julgado em 11/12/2014). (TJ-RS - AI: 70062167556 RS , Relator: José Pedro de Oliveira Eckert, Data de Julgamento: 11/12/2014, Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 15/12/2014)

EMBARGOS DE TERCEIRO - CONSTRIÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA ANTERIOR À EXECUÇÃO - AUSÊNCIA DE REGISTRO - BOA-FÉ – 2014302152570

PENHORA INSUBSISTENTE - ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA - PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. Conforme dispõe a Súmula 84 do STJ ""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"". Verificado que o imóvel penhorado é bem que foi adquirido através de contrato de promessa de compra e venda, ainda que não registrado à época da constrição, resulta insubsistente a penhora, se o negócio não configurou fraude à execução e os terceiros estão de boa-fé.



Face ao princípio da causalidade são devidas as custas processuais e os honorários advocatícios a serem suportados por aquele que deu causa à demanda.(TJ-MG 103440703815220011 MG 1.0344.07.038152-2/001(1), Relator: FERNANDO CALDEIRA BRANT, Data de Julgamento: 18/11/2009, Data de Publicação: 09/12/2009).

EMBARGOS DE TERCEIRO. FRAUDE À EXECUÇÃO. ALIENAÇÃO SUCESSIVA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO DA PENHORA. MÁ-FÉ DO TERCEIRO NÃO DEMONSTRADA. 1. Em casos de alienação sucessiva do bem, para que o credor possa declarar a venda em fraude à execução, em face de terceiro, necessário que tenha registrado a penhora antes da venda e compra, ou prove a má-fé deste (Súmula 375 do STJ). Requisitos inócidentes à espécie. 2. Depois, "A sentença faz coisa julgada as partes entre as quais é dada, não beneficiando, nem prejudicando terceiros" (art. 472 do CPC). De sorte que a alienação do bem do executado a outrem foi reconhecida ineficaz apenas com relação ao exequente, não estendendo seus efeitos à terceira, que não participou do feito executivo. 3. Recurso desprovido. (TJ-SP - APL: 00318817720098260196 SP 0031881-77.2009.8.26.0196, Relator: Melo Colombi, Data de Julgamento: 07/10/2014, 14ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 07/10/2014)

Ante o exposto, CONHEÇO o Recurso de Apelação, porém **NEGO-LHE PROVIMENTO**, para manter a decisão de primeiro grau.

É o voto.

Belém, 13 de agosto de 2015.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE
Relatora