



## Terceiro pode embargar penhora se há promessa de venda de imóvel

A falta de registro formal de transferência de titularidade de um imóvel não impede que o morador se oponha à penhora solicitada numa execução fiscal. Foi o que decidiu a 22ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, ao [confirmar sentença](#) que desconstituiu três penhoras de imóvel que já não estava mais na posse de um contribuinte inscrito na dívida ativa do estado. Com a decisão, a embargante, que mora no lugar há mais de cinco anos com o marido e a filha, continuará no imóvel.

À Justiça, a autora dos embargos, terceira interessada, argumentou que o ajuizamento da execução fiscal pela Secretaria da Fazenda aconteceu depois que ela comprou o imóvel. Afirmou que detém a posse "mansa, pacífica e inconteste" do imóvel e pediu que o seu direito fosse reconhecido, mesmo diante da ausência de registro formal da alienação na matrícula do imóvel.

### Sentença procedente

A juíza Marina Wachter Goncalves, da 2ª Vara Cível da Comarca de Bagé, deu procedência aos embargos. Ela constatou que a compra ocorreu em 2011, aproximadamente dois anos antes de serem averbadas as notícias de existência de execução fiscal. Além disso, os ajuizamentos das ações de execução também ocorreram depois da compra do imóvel pela embargante.

"A versão exposta na inicial, assim, encontra respaldo na prova carreada aos autos, desincumbindo-se a embargante do ônus probatório que lhe competia. Ademais, não aportou ao feito nenhuma prova em sentido contrário, especialmente que o imóvel não serve de residência da embargante, e que, no caso, tocava ao exequente produzir. Por conseguinte, impõe-se liberar o imóvel da constrição promovida judicialmente", definiu na sentença.

### Contrato preliminar

A relatora das apelações na 22ª Câmara Cível, desembargadora Marilene Bonzanini, observou que não mais se aplica às execuções fiscais o entendimento da Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça, que condiciona o reconhecimento da fraude à execução ao registro da penhora do bem alienado ou à prova da má-fé do terceiro adquirente.

Segundo a relatora, ao caso concreto, se aplica 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". Ou seja, a ausência do registro formal da transferência do imóvel não impede a oposição à penhora providenciada na execução fiscal.

A desembargadora-relatora destacou que não se poderia invalidar o negócio jurídico entabulado entre o devedor do fisco e a moradora do imóvel pela aplicação da norma do artigo 108 do Código Civil. O dispositivo diz, literalmente: "Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País".

É que se tratou de promessa de compra e venda, e não do contrato definitivo. Esse último, sim, após a quitação e levado a registro, transfere a propriedade do imóvel, demandando a forma pública. "O



contrato preliminar não precisa obedecer à mesma forma do contrato definitivo, forte o disposto no art. 462 do Código Civil”, concluiu no acórdão, lavrado na sessão de 23 de novembro.

Clique [aqui](#) para ler a sentença

Clique [aqui](#) para ler o acórdão

**Date Created**

07/01/2018