

Falta de registro da doação não impede oposição de embargos

A pessoa que recebe um imóvel por doação pode entrar com embargos de terceiro mesmo que a posse não tenha sido registrada em cartório. Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou provimento a um recurso especial que questionava a possibilidade dos embargos nessa situação.

Os ministros aplicaram ao caso, por analogia, a Súmula 84 do STJ, que admite os embargos fundados em posse advinda de contrato de compra e venda, mesmo que desprovido de registro.

O imóvel objeto da demanda foi arrematado em leilão judicial feito em fevereiro de 2004. Seis meses depois, foi doado pelo arrematante a outras pessoas, sem registro no cartório imobiliário. Em 2010, no âmbito de uma execução, o imóvel foi penhorado.

Em primeira e segunda instância, os embargos de terceiro opostos pelas donatárias foram julgados procedentes, com base na Súmula 84 do STJ, aplicada por analogia.

De acordo com a ministra Nancy Andrighi, a análise dos precedentes que levaram à aprovação da Súmula 84 revela que o STJ, há muito tempo, privilegia a defesa da posse, mesmo que seja em detrimento da averbação em registro de imóveis.

Ela destacou que as donatárias (recorridas no recurso especial) receberam o imóvel de pessoa outra que não a parte com quem a autora do recurso litiga. “Em conclusão sobre este ponto, portanto, não é possível afastar a qualidade de ‘terceiras’ das recorridas, o que as legitima a opor os embargos em questão”, afirmou.

Parte legítima

Nancy Andrighi citou artigo do ministro aposentado do STJ Ruy Rosado para explicar que aquele que adquire coisa litigiosa, mesmo que não intervenha em juízo, deve ser considerado parte e, assim, fica impossibilitado de opor embargos de terceiros como meio de defesa.

Entretanto, segundo a relatora, “a mesma abalizada doutrina afirma também que ‘adquirente de coisa litigiosa de um outro que não seja parte é terceiro’, o que se aplica à hipótese, considerando que as donatárias-recorridas receberam o imóvel de pessoa outra que não a parte com quem a recorrente litiga”.

Além da legitimidade estar comprovada, a ministra destacou não ser imprescindível que o ato de doação esteja devidamente averbado em registro de imóveis para o legítimo possuidor de imóvel ser autorizado a opor embargos de terceiro contra ato que determinou a penhora do bem, justificando a aplicação da Súmula 84. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1709128

Date Created

23/10/2018