

**TJDFT**

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS

Órgão 3ª Turma Cível

Processo N. APELAÇÃO CÍVEL 0707972-80.2020.8.07.0010

APELANTE(S) DAVI DIVINO DE JESUS

APELADO(S) ITAU UNIBANCO S.A., GILENO RODRIGUES DE OLIVEIRA e JAQUELINE MACEDO RODRIGUES

Relatora Desembargadora ANA MARIA FERREIRA DA SILVA

Acórdão N° 1386611

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. PENHORA DE IMÓVEL. REGISTRO PÚBLICO EM NOME DO DEVEDOR/EXECUTADO. EMBARGOS DE TERCEIRO. POSSIBILIDADE. SÚMULA 84 DO STJ. AUSÊNCIA DE PROVAS. IMPROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO DA CONSTRICÇÃO SOBRE O BEM. SENTENÇA MANTIDA.

1. A transferência da propriedade do bem imóvel se opera, em regra, por meio do registro do título translativo no Registro de Imóveis, nos termos do art. 1.245 do Código Civil.
2. O fato de o imóvel se encontrar registrado em nome de outra pessoa não impede a oposição de embargos de terceiro, fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel (Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça), cabendo ao Embargante comprovar a posse/propriedade, por outros meios de prova.
3. Inexistindo provas suficientes a demonstrar de forma inequívoca a situação fática de efetivo exercício da posse/propriedade sobre o imóvel penhorado, o qual encontra-se registrado em nome do devedor/executado, a manutenção da penhora é medida que se impõe.
4. Negou-se provimento ao apelo.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 3ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, ANA MARIA FERREIRA DA SILVA - Relatora, ROBERTO FREITAS FILHO - 1º Vogal e LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA - 2º Vogal, sob a Presidência da Senhora Desembargadora MARIA DE LOURDES ABREU, em proferir a seguinte decisão: CONHECER E NEGAR PROVIMENTO, UNÂNIME, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 24 de Novembro de 2021

Desembargadora ANA MARIA FERREIRA DA SILVA

Relatora

RELATÓRIO

Adoto o relatório da r. sentença:

“(…) Trata-se de ação EMBARGOS DE TERCEIRO CÍVEL (37) proposta por DAVI DIVINO DE JESUS em face de ITAU UNIBANCO S.A. e outros, partes qualificadas nos autos, objetivando desconstituir a penhora realizada no processo 0002549- 88.2017.8.07.0010.

Relata o embargante que é o legítimo possuidor do imóvel, Lote 25, do conjunto E, da quadra 316, na Cidade de Santa Maria-DF, matriculado sob o nº 22.608, do 5º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, em nome de GILENO RODRIGUES DE OLIVEIRA.

Afirma que adquiriu os direitos de posse sobre o imóvel do Sr. GILENO RODRIGUES DE OLIVEIRA por meio do “Contrato Particular de Cessão de Direitos” em 16/12/2008.

Aduz que sempre foi o responsável pelas despesas oriundas do imóvel e que comprou o imóvel de Gileno com muita dificuldade e que hoje aluga o imóvel para terceiros, exercendo regularmente sua posse.

Informa que o embargado propôs ação de execução em razão de contrato de financiamento em desfavor da empresa Comercial Novos Baianos (autos nº 0002549- 88.2017.8.07.0010). Aduz que em razão dessa execução o imóvel em questão foi penhorado porque consta o registro da propriedade em nome de Gileno, entretanto, postula a desconstituição da penhora, uma vez que é o verdadeiro possuidor do imóvel e que não foi incluído no polo passivo da demanda em apenso.

Além disso, afirma que não tem qualquer relação com o negócio jurídico discutido nos autos da ação de execução. Discorreu acerca da presença dos requisitos necessários ao deferimento da medida de urgência.

Ao final, requereu a concessão de Antecipação de Tutela, a fim de que desconstituir a penhora do

imóvel, bem como a suspensão das hasta designada para os dias 08/02/2021 e 11/02/2021 do mencionado imóvel, expedindo mandado de manutenção de posse do embargante. No mérito, postula a confirmação da liminar, para suspender definitivamente a penhora.

No ID 79806540, os embargos foram recebidos e designada audiência preliminar para oitiva do embargante e eventuais testemunhas por ele arroladas.

Realizada audiência, foi ouvida uma testemunha arrolada pelo embargante (ID 82119914 e 82130444), antes mesmo da citação da parte embargada.

No ID 82629658 foi proferida decisão antecipando os efeitos da tutela de urgência e determinando exclusivamente a suspensão das praças designadas para os dias 08/02/2021 e 11/02/2021 bem como citação do embargado.

Determinada a citação dos requeridos, a embargada Jaqueline Macedo apresentou resposta à impugnação no ID 85302821, momento em que apresentou concordância com o pedido apresentado na inicial de embargos.

No ID 85302819, o embargado Gileno também apresentou manifestação, na qual manifestou-se favorável ao deferimento do pedido da inicial dos embargos.

Réplica do embargado no ID 85806974.

O banco embargado apresentou resposta aos embargos no ID 92486284. Em síntese, argumenta que embora o embargante tenha juntado nos autos contrato de promessa de compra e venda e tenha alegado que exercer atividade comercial no imóvel, informa que o imóvel é de fato ocupado pelo Sr. Gileno e por seus familiares. O Banco afirmou ainda que não há qualquer ponto comercial estabelecido e nenhum depósito no piso superior conforme narrado pelo embargante. Ao final, pugnou pela improcedência dos embargos. E, alternativamente, caso seja o pedido do embargante acolhido, seja o embargante condenado ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios em atenção ao princípio da causalidade.

Na decisão proferida no ID 91639317, foi reconhecida a revelia do banco embargado.

Em sede de especificação de provas, banco requerido pugnou pela intimação da parte autora para juntar aos autos prova documental do registro público de transferência do imóvel para que possa ser oponível a terceiro (ID 94191705). A parte autora apresentou manifestação no ID 94435609 informando não terem mais provas a produzir e pugnando pelo julgamento antecipado da lide.

Decisão saneadora proferida no ID 94819409.

Em seguida, vieram os autos conclusos para sentença. (...)”

O juízo da 1ª Vara Cível, de Família e de Órfãos e Sucessões de Santa Maria julgou no seguinte sentido:

“(…) Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE na forma do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Condeno o embargante ao pagamento de custas e honorários de sucumbência em favor do procurador do embargado, que ora fixo em 10% do valor da causa, nos termos do art. 85, § 8º, do CPC. (...) ”

Apelo do Autor (ID 29244612).

Requer a reforma da r. sentença para que seja desconstituída a penhora sobre o imóvel descrito na Inicial.

Contrarrazões (ID 29244617).

É o relatório.

VOTOS

A Senhora Desembargadora ANA MARIA FERREIRA DA SILVA - Relatora

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do apelo.

DA CORRETA MANUTENÇÃO DA PENHORA – AUSÊNCIA DE PROVAS ACERCA DA PROPRIEDADE DO APELANTE SOBRE O IMÓVEL

O Autor/Apelante, DAVI DIVINO DE JESUS, alega ser proprietário do imóvel situado no lote 25, conjunto E, Quadra 316, Santa Maria – DF, matrícula nº 22.608, do 5º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, desde o ano de 2008, imóvel este que foi objeto de penhora nos autos da Execução nº 0002549-88.2017.8.07.0010, ação esta na qual figura como devedor o vendedor, e antigo proprietário, do referido imóvel, Sr. GILENO RODRIGUES DE OLIVEIRA.

Requer a reforma da r. sentença para que seja desconstituída a penhora sobre o imóvel descrito na Inicial.

Sem razão o Autor/Apelante.

Inicialmente, vale destacar que a transferência da propriedade do bem imóvel se opera, em regra, por meio do registro do título translativo no Registro de Imóveis, nos termos do art. 1.245 do Código Civil.

Em análise, em que pese alegar ser proprietário do imóvel desde 2008, o bem não se encontra

registrado em nome do Autor/Apelante. Em verdade, conforme se extrai da escritura pública registrada sob matrícula nº 22.608, no 5º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, consta como proprietário do imóvel GILENO RODRIGUES DE OLIVEIRA, justamente o devedor nos autos da Execução nº 0002549-88.2017.8.07.0010, na qual foi determinada a penhora do referido bem.

Cumprido destacar que, o fato de o imóvel se encontrar registrado em nome de outra pessoa não impede a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel (Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça). Entretanto, justamente por não possuir o registro público em seu favor, cabe ao Autor/Apelante comprovar, por meio de outras provas, o efetivo exercício da posse e/ou propriedade sobre o bem, ônus este não cumprido no presente caso.

O Autor/Apelante diz ser proprietário do imóvel e apresenta, para tanto, como única prova, o suposto Contrato Particular de Cessão de Direitos firmado com Sr. GILENO em 16/12/2008 (ID 29243648). É de surpreender que, após quase 15 anos, ele não possua qualquer outro documento que demonstre o exercício dos direitos sobre o imóvel, nem mesmo comprovantes de quitação do preço ajustado pela respectiva compra. Em verdade o Autor/Apelante, sequer se esforçou em apresentar justificativa plausível para não tê-lo transferido formalmente para o seu nome.

Cuida-se de documentos de fácil obtenção, tendo em vista que o Apelante afirma que durante todo esse tempo foi responsável pelo pagamento de todos os custos com a manutenção do bem. Assim, espera-se do proprietário que este possua comprovantes de pagamento de impostos, taxas e cobranças de água e energia elétrica, fotografias, ou mesmo dos gastos com investimento para construção do terreno.

O Apelante também argumenta que, há vários anos, aluga o imóvel para o Sr. Carlito, que o utiliza para atividade comercial, deixando, entretanto, de apresentar o respectivo contrato de locação ou demonstrativo do pagamento de alugueis. O suposto locatário foi ouvido em juízo, mas sua oitiva se deu antes mesmo de estabelecido o contraditório, em justificativa prévia, o que diminui seu valor probatório, além de não ter contribuído para elucidar os fatos. Sobre a referida audiência, ficou consignado na r. sentença que:

“(...) o suposto atual locatário do imóvel – e há de se considerar suposto porque contrato de locação jamais foi exibido – informa que contratou locação com o executado-embargado Gileno. E mais tarde é que passou a pagar alugueis ao embargante, mas não presenciou qualquer negócio entre os dois. Informa ainda que são prepostos do suposto locador que comparecem ao estabelecimento para coletar o aluguel, de forma que sequer pode afirmar que pague esse aluguel ao embargante. E repita-se: trata-se de depoimento coletado na justificativa prévia da posse, que não se cuidou de repetir no curso da instrução. (...)”

Por todo o exposto, forçoso reconhecer a fragilidade das provas produzidas pelo Apelante/Embargante no intuito de comprovar sua propriedade sobre o imóvel penhorado, acarretando, com isso, na manutenção da penhora.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **nego provimento** ao apelo interposto pelo Autor, DAVI DIVINO DE JESUS.

Em razão da sucumbência recursal, majoro o valor dos honorários advocatícios para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa (art. 85, § 11, CPC/2015).

É como voto.

O Senhor Desembargador ROBERTO FREITAS FILHO - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

CONHECER E NEGAR PROVIMENTO, UNÂNIME