

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

**Órgão** 2ª Turma Cível

**Processo N.** APELAÇÃO CÍVEL 0725391-27.2022.8.07.0016

**APELANTE(S)** LUCIA MARIA SOARES VIEIRA DIAS

**APELADO(S)** DISTRITO FEDERAL

**Relator** Desembargador RENATO RODOVALHO SCUSSEL

**Acórdão N°** 1798919

**EMENTA**

**APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA DE 50% DO IMÓVEL. BEM INDIVISÍVEL. PENHORA. POSSIBILIDADE. PENHORA DECORRENTE EXECUÇÃO FISCAL. POSSIBILIDADE. APELAÇÃO CONHECIDA E NÃO PROVIDA. SENTENÇA MANTIDA**

1. Não há óbice à penhora realizada em face da indivisibilidade do bem imóvel constrito, pois, no caso em apreço, aplica-se a regra prevista no art. 843, do CPC, que autoriza tal medida, preservando a quota-parte do coproprietário alheio à execução e reservando o seu direito de preferência para fins de arrematação do bem.
2. A transferência de propriedade de bem imóvel é regradada tanto pelo Código Civil quanto pela Lei de Registros Públicos. O usufruto deve ser obrigatoriamente registrado na matrícula do imóvel, por ser direito real, conforme artigos 1391, do Código Civil, e 167, inciso I, item 7, da Lei nº. 6.015/1973. A averbação da sentença de separação, que difere do registro de usucapião, tem previsão específica no art. 167, inciso II, item 4, da Lei nº. 6.015/1973. 2.1. Sem o preenchimento dos requisitos legais, não há que se falar em direito de propriedade ou mesmo de usufruto, muito menos não devendo serem confundidos os conceitos de ‘averbação de separação’ e o de ‘registro do usufruto’.
3. Não há óbice, a par do inadimplemento, que se promova a constrição da quota-parte do imóvel de terceiro estranho na execução, nos termos do art. 843, do CPC, ressalvado o dispõe o §1º, que garante ao coproprietário o direito de preferência na arrematação do bem indivisível, caso persista seu eventual interesse em adquirir a integralidade do imóvel objeto de discussão nos autos.
4. Recurso conhecido e não provido. Sentença mantida.

## ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 2ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, RENATO RODOVALHO SCUSSEL - Relator, FERNANDO ANTONIO TAVERNARD LIMA - 1º Vogal e JOAO EGMONT - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador JOAO EGMONT, em proferir a seguinte decisão: CONHECIDO. DESPROVIDO. UNANIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 15 de Dezembro de 2023

**Desembargador RENATO RODOVALHO SCUSSEL**

Relator

## RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto por **LUCIA MARIA SOARES VIEIRA DIAS** contra a sentença (ID 52242661) proferida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara de Execução Fiscal do DF, nos autos dos Embargos de Terceiro movidos a ação movida contra o **DISTRITO FEDERAL**, e que julgou improcedentes os pedidos formulados pela autora.

Na origem, cuidou-se de embargos de terceiro onde a apelante alegou que, após separação, teria direitos sobre o Apartamento nº 104, do Bloco B, da Quadra 1.501, do SHCE/SUL, inclusive usufruto e possível usucapião, razão por que pediu a suspensão do processo executivo, assim como todos os atos de constrição, e, via de consequência, a desconstituição da penhora recaída sobre o imóvel penhorado.

A decisão ID 52242248 deferiu parcialmente a liminar pleiteada para determinar a retificação do termo de penhora e registro no CRI para constar expressamente que ela incide apenas sobre 50% do apartamento.

O DF apresentou impugnação (ID 52242250) refutando os argumentos autorais de usucapião e pugnando pelo provimento parcial dos embargos, para que a penhora recaia apenas sobre 50% por cento do imóvel.

Réplica sob o ID 52242660.

A sentença ID 52242661 julgou improcedente o pedido inicial.

A autora interpôs recurso de apelação (ID 52242664), sem o devido preparo por ser beneficiário da justiça gratuita (ID 52242248), pugnando pela cassação da sentença para que seja reconhecida sua condição de coproprietária do imóvel penhorado sob o argumento de que foi doado aos filhos há mais de 30 anos, com reserva de usufruto vitalício.

O DF apresentou contrarrazões sob ID 52242666 pugnando pelo improvimento do recurso para que a sentença seja mantida na íntegra.

É o relatório.

## VOTOS

**O Senhor Desembargador RENATO RODOVALHO SCUSSEL - Relator**

**Voto**

**O Senhor Desembargador RENATO RODOVALHO SCUSSEL – Relator,**

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço o recurso interposto.

O cerne da controvérsia recursal cinge-se ao pedido de penhora sobre a meação de imóvel de ex-casal.

## MÉRITO

Em síntese, a apelante requer o reconhecimento da propriedade do imóvel, com base em uma averbação de separação na matrícula do imóvel, na qual consta que o imóvel será doado a seus filhos, com reserva de usufruto vitalício.

A transferência de propriedade de bem imóvel é regrada tanto pelo Código Civil quanto pela Lei de Registros Públicos.

As normas não deixam dúvidas sobre o assunto ao disciplinarem que a transferência de propriedade de bem imóvel, bem como o respectivo usufruto, não prescindem de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Sem o preenchimento de tais requisitos legais, não há que se falar em direito de propriedade ou mesmo de usufruto. Não há que se confundir os conceitos de ‘averbação de separação’ e o de ‘registro do usufruto’.

O usufruto deve ser obrigatoriamente registrado na matrícula do imóvel, por ser direito real, conforme artigos 1391, do Código Civil, e 167, inciso I, item 7, da Lei nº. 6.015/1973.

A averbação da sentença de separação, que difere do registro de usucapião, tem previsão específica no art. 167, inciso II, item 4, da Lei nº. 6.015/1973.

Aí, reside o imbróglio recursal da embargante, ao confundir registro com averbação, o que, para o direito registral e civil, é inadequado. É que ao averbar o acordo da separação, a apelante não levou a efeito o registro do usufruto, razão por que a sentença merece permanecer inalterada.

O que diz o Código Civil:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247),

salvo os casos expressos neste Código.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

Art. 1.391. O usufruto de imóveis, quando não resulte de usucapião, constituir-se-á mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Ao seu turno, diz a Lei n. 6.015/73:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. (Renumerado do art. 168 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - o registro: (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975).

(...)

7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;

(...)

33) da doação entre vivos;

A pretensão da apelante se fundamenta integralmente em uma mera averbação, na qual consta uma espécie de acordo de que o imóvel “será” doado aos filhos do casal.

E até o momento, a parte autora não conseguiu provar que a doação (com reserva de usufruto) foi levada a registro, não sendo difícil concluir que o bem ainda é de propriedade do seu ex-marido, então executado nos autos de n. 0003427-21.2009.8.07.0001 (execução fiscal).

A par dos dispositivos legais acima, nunca é demais ressaltar que o registro perante o Cartório de Registro de Imóveis é o evento bastante e seguro a constituir os direitos reais de propriedade e/ou usufruto sobre o imóvel, conferindo a tais direitos a eficácia erga omnes.

Tal entendimento é pacífico e sedimentado jurisprudência local:

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA DE 50% DO IMÓVEL. BEM INDIVISÍVEL. PENHORA. POSSIBILIDADE. BEM DE FAMÍLIA. PENHORA DECORRENTE FIANÇA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. POSSIBILIDADE. TEMA N. 1.127 STF. APELAÇÃO CONHECIDA E NÃO PROVIDA. 1. Não há óbice à penhora realizada em face da indivisibilidade do bem imóvel constrito, pois, no caso em apreço, aplica-se a regra prevista no art. 843 do CPC, que autoriza tal medida, preservando a quota-parte do coproprietário alheio à execução e reservando o seu direito de preferência para fins de arrematação do bem. (...) (Acórdão 1657055, 07116904420228070001, Relator: Roberto Freitas Filho, 3ª Turma Cível, data de julgamento: 26/1/2023, publicado no DJE: 16/2/2023. Pág.: Sem Página Cadastrada.).

APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA HOMOLOGATÓRIA. OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS. RITO DA EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA. PENHORA. VEÍCULO REGISTRADO EM NOME DO CÔNJUGE DO EXECUTADO. CASAMENTO. REGIME DE COMUNHÃO PARCIAL DE BENS. COMUNICAÇÃO DO PATRIMÔNIO COMUM. CONSTRIÇÃO SOBRE A MEAÇÃO ATRIBUÍVEL AO EXECUTADO. VEÍCULO GRAVADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS. POSSIBILIDADE. ART. 835, XII, DO CPC. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. (...) 3.Por força do art. 790, IV, do CPC/15, são sujeitos à execução os bens do cônjuge ou companheiro nos casos em que seus bens próprios ou de sua meação respondem pela dívida. 4.Embora registrado apenas no nome do cônjuge não executado, é possível a penhora incidente sobre o veículo que compõe o patrimônio comum do casal, restando resguardada a meação daquele, uma vez que sua quota-parte recairá sobre o produto de eventual alienação do bem. (...) (Acórdão 1673071, 07051015220218070007, Relator: GETÚLIO DE MORAES OLIVEIRA, 7ª Turma Cível, data de julgamento: 1/3/2023, publicado no PJe: 17/3/2023. Pág.: Sem Página Cadastrada.).

Não foi diferente a conclusão do Juízo de primeira instância ao decidir que, tendo já sido fixado que a penhora é sobre 50%, ficou preservada a meação muito antes do ajuizamento dos embargos, pelo que seria suficiente o pedido de retificação no registro. Conclui que o pedido não pode ser acolhido apenas para ser dito o que já constava na execução e, com isso, permitir a condenação do DF na sucumbência, pelo que o art. 843, do CPC, tem aplicação automática.

Trago à luz a jurisprudência mencionada:

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. EXECUÇÃO. PENHORA. BEM INDIVISÍVEL. AUTOMÓVEL. QUOTA-PARTE. CÔNJUGE. PRESERVAÇÃO. 1. O cônjuge pode ajuizar embargos de terceiro para defender a posse de bens próprios ou de sua meação nos termos do art. 674, § 2º, inc. II, do Código de Processo Civil. O art. 843 do referido Código acrescenta que o equivalente à quota-parte do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação caso a penhora recaia sobre bem indivisível. 2. Os arts. 1.658 e 1.664 do Código Civil prescrevem que o matrimônio sob o regime de comunhão parcial impõe a comunicação dos bens que sobrevierem ao casal na constância do casamento, os quais respondem pelas obrigações contraídas por qualquer dos cônjuges para atender aos encargos da família, despesas de administração ou dever legal. 3. O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios possui entendimento no sentido de que há presunção relativa de que os bens cuja propriedade pertença a algum dos cônjuges foram adquiridos na constância da união conjugal. 4. O art. 843 do Código de Processo Civil leciona que deve ser resguardada a quota-parte pertencente ao cônjuge que não faz parte da ação de execução na qual foi proferida ordem de penhora sobre bem adquirido no bojo da união matrimonial. 5. Apelação desprovida. (Acórdão 1707025, 07329135320228070001, Relator: HECTOR VALVERDE SANTANNA, 2ª Turma Cível, data de julgamento: 24/5/2023, publicado no DJE: 6/6/2023. Pág.: Sem Página Cadastrada.).

Desse modo, nota-se que é legítima a penhora realizada somente sobre a metade do imóvel, correspondente à quota/parte do executado, e que não abarca a meação da apelante, de modo a inexistir violação aos seus direitos aquisitivos.

Assim, não há como se afastar da premissa de que a natureza de indivisibilidade do imóvel constrito não afasta a possibilidade de incidência de atos expropriatórios sobre o bem, nos moldes do que

dispõe o art. 843, do CPC.

Posto isso, CONHEÇO e NEGO PROVIMENTO ao recurso, para manter íntegra a sentença recorrida.

Majoro os honorários advocatícios para 12% do valor da causa, na forma do artigo 85, §11, do CPC, no mais, devendo ser mantida a sentença recorrida, por seus próprios fundamentos.

É como voto.

**O Senhor Desembargador FERNANDO ANTONIO TAVERNARD LIMA - 1º Vogal**

Com o relator

**O Senhor Desembargador JOAO EGMONT - 2º Vogal**

Com o relator

## **DECISÃO**

CONHECIDO. DESPROVIDO. UNANIME.