



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sexta Câmara de Direito Privado

Apelação Cível de nº 0150792-21.2024.8.19.0001

cl 1

APELANTE : OBERDAN BORGES DE OLIVEIRA
APELADO : CONDOMÍNIO CIVIL BOULEVARD RIO SHOPPING
RELATOR: DES. VALÉRIA DACHEUX

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA QUE DETERMINOU O CANCELAMENTO DA PENHORA SOB O IMÓVEL OBJETO DA LIDE. PRETENSÃO RECURSAL DE REFORMA DA SENTENÇA QUANTO A DETERMINAÇÃO DE CANCELAMENTO DA PENHORA PORQUANTO NÃO FOI REALIZADA. CANCELAMENTO DA AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA QUE TRADUZ CONSECUTÓRIO LÓGICO DO RECONHECIMENTO DO PEDIDO EM FAVOR DO EMBARGANTE NA FORMA REALIZADA NA EXORDIAL. PROVIMENTO DO RECURSO.

ACORDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível de nº **0150792-21.2024.8.19.0001**, em que são Apelante e Apelado as partes acima indicadas,

A C O R D A M os Desembargadores que integram **a Sexta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**, na forma da minuta e da certidão de julgamento que serão publicadas.

Relatório

Tratam-se de embargos de terceiro movidos por OBERDAN BORGES DE OLIVEIRA em face de CONDOMÍNIO CIVIL BOULEVARD RIO SHOPPING.

Na forme do permissivo regimental, adota-se o relatório da R. Sentença do id de nº 87:

(...)” alega, em síntese que, em 29/05/1992, o embargante firmou promessa de compra e venda junto ao executado ANTONIO





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sexta Câmara de Direito Privado

Apelação Cível de nº 0150792-21.2024.8.19.0001

cl 2

JOAQUIM DA SILVA TEIXEIRA - CPF/MF nº 381.382.557-49, quanto ao imóvel situado na Rua Comendador Bastos, n. 349, apartamento 306, Freguesia, Ilha do Governador, Rio de Janeiro - RJ, lavrada no 14º ofício de notas dessa capital, em 29.05.1992, no livro nº SI - 0306, às fls. 45-52, tendo sido imitado na posse nesta data conforme item 6 do referido documento, bem como, ratificado pelo instrumento público de Compra e Venda, lavrado no 1º ofício de notas dessa capital, em 11.03.1996, no livro nº 4346, às fls. 53/57, anteriormente à distribuição da execução promovida pelo Embargado, nos autos os quais houve a autorização para que se procedesse com a averbação premonitória.

Contudo, reconhece que a alienação não foi devidamente registrada no respectivo cartório imobiliário, sendo o embargante possuidor de boa-fé e com posse direta e incontestada desde o dia 28/05/1992.

Dessa forma, alega que não merece prosperar a constrição patrimonial sobre o imóvel efetivada nos autos da execução número nº 0091569-79.2020.8.19.0001 movida em face da sociedade empresária VICTOR VAZ COMÉRCIO DE BOLSAS, CALÇADOS E ACESSÓRIOS EIRELI - EPP e ANTONIO JOAQUIM DA SILVA TEIXEIRA, ora apensada.

Resposta da parte embargada nas fls. 69-76 reconhecendo a procedência do pedido e imputando o ônus sucumbencial à parte embargante.

A referida Sentença ora recorrida julgou o feito nos seguintes termos:

(...) "A lide versa sobre o direito real da parte embargante, mais especificamente o direito de comprador, quanto ao imóvel objeto da lide, a teor do art. 1225, I c/c art. 1245 do Código

Civil, cuja promessa de compra e venda foi celebrada em 29.05.1992 e o instrumento público de Compra e Venda, em 11/03/1996, enquanto que a respectiva averbação premonitória em favor da parte embargada/exequente em 23/11/2022, fl. 43.



Apelação Cível de nº 0150792-21.2024.8.19.0001

cl 3

A Súmula do STF nº 621, datada de 1984, quando a Corte Suprema apresentava competência para a matéria versada, está hodiernamente superada pela Súmula do STJ nº 84, datada de 1993, a qual permite a discussão da posse em sede de embargos de terceiro fundados em contrato de promessa de compra e venda não registrada.

Eis o teor das mencionadas Súmulas do STF e do STJ, respectivamente:

Súmula nº 621/STF - NÃO ENSEJA EMBARGOS DE TERCEIRO À PENHORA A PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO INSCRITA NO REGISTRO DE IMÓVEIS.

Súmula nº 84/STJ - É ADMISSIVEL 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.

Ainda, dispõe a Súmula do STJ n.º 303 que "em embargos de terceiro, quem deu causa à constrição indevida deve arcar com os honorários advocatícios."

Afinal, o art. 674 §1º do CPC autoriza o manejo de embargos de terceiro para resolver controvérsia atinente à posse, não fazendo qualquer menção ao registro.(...)

Cumpre observar que, tão logo a parte embargada foi citada, ela apresentou resposta afirmando não se opor ao pedido.

Assim, entendo ter havido reconhecimento da procedência do pedido, embora daí não se extraia a condenação da parte embargada no pagamento dos ônus sucumbenciais, pois não deu causa à propositura da demanda.

Afinal, por não ter havido resistência judicial ou extrajudicial manifestada pela parte embargada, conclui-se que esta não pode ser condenada nos ônus sucumbenciais.



Apelação Cível de nº 0150792-21.2024.8.19.0001

cl 4

Trata-se de aplicação do princípio da causalidade, atualmente positivado pelo art. 85, caput, §1º, §10, do CPC e desde antes aplicado pela jurisprudência, conforme Súmula 303/2004 do STJ.(...)

Isto posto, com fulcro no art. 487, III, "a" do CPC, HOMOLOGO O RECONHECIMENTO DA PROCEDÊNCIA DO PEDIDO de cancelamento da penhora incidente sobre o referido imóvel situado na Rua Comendador Bastos, n. 349, apartamento 306, Freguesia, Ilha do Governador, Rio de Janeiro - RJ, mas condeno o embargante na obrigação de pagar despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado da causa. Junte-se cópia da presente sentença nos autos da ação principal, prosseguindo-se a execução, pois eventual apelação será recebida apenas no efeito devolutivo."(...)(gn)

Recorre o Embargante aduzindo que o Juízo de origem homologou o reconhecimento da procedência do pedido de cancelamento da penhora sobre o imóvel objeto da lide, embora o pedido seja de cancelamento da averbação premonitória, uma vez que nenhuma penhora foi registrada ou incidente sobre o referido bem.

Contrarrazões no id de nº 149.

É o relatório.

VOTO

Estão presentes os requisitos necessários à admissibilidade do presente Recurso.

Ressalte-se inicialmente que o benefício de gratuidade de justiça requerido pelo Apelante foi deferido pelo Juízo de origem conforme Decisão de fls. 63.

A pretensão recursal limita-se a reforma da R. Sentença de procedência em favor do Apelante, tão somente quanto a determinação de cancelamento da penhora sobre o imóvel objeto da lide, porquanto





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Sexta Câmara de Direito Privado

Apelação Cível de nº 0150792-21.2024.8.19.0001

cl 5

não foi realizada, passando a constar o cancelamento da averbação premonitória, de fato realizada.

Com efeito, concluindo o Juízo de origem que o ato construtivo que recaiu sobre imóvel que não integrava o patrimônio da parte executada, deflui a conclusão de que o cancelamento da averbação premonitória traduz consectário lógico do reconhecimento em favor do Embargante, na forma do pedido realizado na exordial.

Pelo exposto, VOTO no sentido de **DAR PROVIMENTO** ao Recurso para reformar a Sentença tão somente quanto ao ato construtivo, passando a constar a procedência do pedido de cancelamento da averbação premonitória incidente sobre o referido imóvel, situado na Rua Comendador Bastos, nº 349, apartamento nº 306, Freguesia, Ilha do Governador, Rio de Janeiro – RJ.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

VALÉRIA DACHEUX
DESEMBARGADORA RELATORA

