

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO CÍVEL Nº 0003681-71.2020.8.19.0066

EMBARGANTE 1: WLADIMIR GIFFONI

EMBARGANTE 2: MEIRE DE OLIVEIRA EMERIQUE GIFFONI

EMBARGADO 1: LUCIANO KAUS SARKIS

EMBARGADO 2: TATIANA KAUS SARKIS

RELATOR: DESEMBARGADOR CLEBER GHELFENSTEIN

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EFEITO MODIFICATIVO. INADMISSIBILIDADE. OBSCURIDADE, CONTRADIÇÃO E OMISSÃO INEXISTENTES. DESPROVIMENTO.

1. Os embargos de declaração têm a finalidade de esclarecer obscuridade ou contradição do julgado e supri-lo de omissão, requisitos cuja ausência enseja o desprovimento do recurso.

2. Trata-se de demanda de embargos de terceiro, na qual a parte autora embargante alega ter adquirido o imóvel em comento de boa-fé, uma vez que à época não pesava sobre ele qualquer gravame.

3. Proferida a sentença de procedência, apelou a parte ré buscando a reforma do julgado com a rejeição dos pedidos autorais.

4. O acórdão de conhecimento do apelo e de seu provimento foi fundamentado, em síntese, (a) no fato de que, a despeito da apresentação de instrumento particular de compra e venda do aludido bem imóvel (circunstância que se revela verdadeiramente incomum), inexistente comprovação da adoção de mínimos cuidados necessários à qualquer transação imobiliária, (b) no fato de ser tamanha a estranheza ao se perceber a ausência de apresentação de diversas certidões, incluindo a dos distribuidores locais, indispensáveis à segurança jurídica de toda e qualquer transferência de propriedade de bem imóvel daquele quilate, consubstanciando-se em cauteloso comportamento que evidentemente evitaria o infortúnio agora impugnado, (c) no fato de que, ao pretenderem adquirir o imóvel desta envergadura, deveriam os embargantes, indene de dúvidas, adotar conduta responsável, cercando-se

das prudentes providências, a seu dispor, de emissão das certidões de praxe, tanto do imóvel quanto pessoais dos vendedores, sem se olvidar, por necessária cautela, daquelas emitidas pelos ofícios distribuidores locais, numa das quais constaria a existência da demanda de cobrança de dívida condominial da qual se originou a constrição questionada, (d) no fato de ser cediço no nosso ordenamento a necessidade de respeito pelos contraentes ao princípio da boa-fé objetiva, apresentando-se como uma exigência de lealdade, devendo cada pessoa agir de modo honesto, franco e ético em toda relação contratual, não se admitindo condutas que atentem contra essa exigência, (e) no fato de que a previsão contida no artigo 54, § 2º, da Lei Nacional nº 13.097/2015 (que dispensa a apresentação das certidões dos distribuidores para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real) possui a intenção de simplificar as transações imobiliárias, mas de forma alguma exime o comprador do ônus de cuidado ao transferir propriedade de bens imóveis, sendo certo que tal dispositivo legal descortina, na verdade, comando direcionado ao Tabelião, que não mais condicionará a lavratura do respectivo ato à apresentação das certidões dos distribuidores, bem como que o permissivo legal de dispensa das referidas certidões não impõe a toda e qualquer negociação imobiliária a ausência das aludidas certidões, devendo os compradores escolherem qual o risco jurídico pretendem assumir, principalmente ao celebrarem por instrumento particular, como na hipótese, (f) no fato de que a própria celebração por instrumento particular, ao invés da lavratura por instrumento público (escritura), demonstra, *in casu*, a tentativa de fugir de credores e (g) no fato de ter restado ausente de comprovação o suposto pagamento pela alegada aquisição do imóvel.

5. A parte autora embargante se insurge contra o aludido acordo sob a alegação de vícios, supostamente consubstanciados, na sua opinião,

na contradição "(...) *relativa à aplicação do art. 54, §2º, da Lei nº 13.097/2015, especialmente quanto à utilização da ausência de certidões dos distribuidores como fundamento para reconhecer má-fé (...)*" (sic; caixa alta no original), na omissão "(...) *quanto à Súmula 375 do STJ e ao ônus da prova da má-fé do terceiro adquirente (...)*" (sic; caixa alta no original), na omissão "(...) *quanto aos documentos comprobatórios do pagamento do preço, expressamente reconhecidos na sentença (...)*" (sic) e na omissão "(...) *quanto à conclusão de que a celebração por instrumento particular demonstraria tentativa de fuga de credores (...)*" (sic).

5.1. Formula, ao final, pedido de prequestionamento dos artigos 489, § 1º, 373, II, 1.022 e 1.025 do Código de Processo Civil (CPC), do artigo 54, § 2º, da Lei Nacional nº 13.097/2015, dos Verbetes nº 84 e 375 da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

6. Com efeito, em relação ao argumento de contradição "(...) *relativa à aplicação do art. 54, §2º, da Lei nº 13.097/2015, especialmente quanto à utilização da ausência de certidões dos distribuidores como fundamento para reconhecer má-fé (...)*" (sic; caixa alta no original), ressalto que restou expresso no acórdão hostilizado que a previsão contida no artigo 54, § 2º, da Lei Nacional nº 13.097/2015 possui a intenção de simplificar as transações imobiliárias, sem eximir, de forma alguma, o comprador do ônus de cuidado ao se transferir propriedade de bens imóveis, sendo certo que tal dispositivo legal descortina, na verdade, comando direcionado ao Tabelião, que não mais condicionará a lavratura do respectivo ato à apresentação das certidões dos distribuidores.

6.1. O colegiado também consignou que o permissivo legal de dispensa das referidas certidões não impõe a toda e qualquer negociação imobiliária a ausência das aludidas certidões, devendo os compradores escolherem qual o risco jurídico pretendem assumir, principalmente ao celebrarem por instrumento particular, como na hipótese.

6.2. Quanto à alegação de omissão "(...) *quanto à Súmula 375 do STJ e ao ônus da prova da má-fé do terceiro adquirente (...)*" (sic; caixa alta no original), saliento a menção explícita na decisão alvejada de caracterização da má-fé dos embargantes compradores neste caso concreto, incidindo a orientação expressa no Verbete nº 375 da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ), uma vez que, embora tivessem a plena possibilidade de investigar a situação pessoal dos vendedores (devedores à época), assumiram o sério risco de com eles celebrarem negociação imobiliária, não possuindo as alegadas "*mera negligência*" ou "*ausência de cautela máxima*" a força que se lhes pretende emprestar, principalmente por não serem isoladamente consideradas, mas, sim, aliada ao conjunto probatório.

6.3. No que se refere ao argumento de omissão "(...) *quanto aos documentos comprobatórios do pagamento do preço, expressamente reconhecidos na sentença (...)*" (sic), destaco que consta claramente no acórdão impugnado o posicionamento do colegiado quanto à ausência de comprovação do suposto pagamento pela alegada aquisição do imóvel, sendo certa a fragilidade dos respectivos documentos particulares, nomeados de recibos, desacompanhados, quanto à quantia mais volumosa, da comprovação da realização de depósitos ou transferências bancários compatíveis com o vulto do negócio jurídico imobiliário em tema, não sendo crível o pagamento em espécie, nem a suposta concessão de desconto em montante deveras significativo.

6.4. Por fim, referente à omissão "(...) *quanto à conclusão de que a celebração por instrumento particular demonstraria tentativa de fuga de credores (...)*" (sic), nota-se que restou demonstrado no acórdão embargado que a celebração de negócio jurídico de compra e venda de bem imóvel por instrumento particular se consubstancia em prática verdadeiramente incomum, inusual, principalmente quando alijada da apresentação das certidões de praxe, tanto do imóvel quanto pessoais dos vendedores, incluindo a dos distribuidores locais, que, repiso, são

indispensáveis à segurança jurídica de toda e qualquer transferência de propriedade de bem imóvel daquela envergadura.

7. Como visto, inexistem as imputadas máculas no acórdão alvejado a justificar a interposição dos embargos de declaração (artigo 1.022 do CPC).

8. Eventual insurgência contra o acórdão proferido deve ser objeto de recurso próprio, diverso dos embargos ora interpostos, que não servem à modificação pretendida.

9. Este recurso é sede imprópria para se manifestar o inconformismo com o julgado e obter a sua reforma porque, salvo as hipóteses específicas, nele não se devolve o exame da matéria.

10. Intuito de rediscutir a matéria, bem como de prequestionamento. Impossibilidade.

11. Desprovimento dos embargos.

Vistos, relatados e discutidos estes autos dos Embargos de Declaração na Apelação Cível nº **0003681-71.2020.8.19.0066**, em que são embargantes **WLADIMIR GIFFONI** e **MEIRE DE OLIVEIRA EMERIQUE GIFFONI** e são embargados **LUCIANO KAUS SARKIS** e **TATIANA KAUS SARKIS**,

Acordam os Desembargadores que compõem a Décima Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em conhecer dos embargos e negar-lhes provimento, nos termos do voto do Exmo. Des. Relator.

RELATÓRIO E VOTO

Trata-se de embargos de declaração interpostos conjuntamente por **WLADIMIR GIFFONI** e **MEIRE DE OLIVEIRA EMERIQUE GIFFONI** (fls. 359/369-000359) sob o fundamento de existência de vícios no acórdão nas fls. 342/355-000342, supostamente consubstanciados, na sua opinião, na contradição "(...) *relativa à aplicação do art. 54, §2º, da Lei nº 13.097/2015, especialmente quanto à utilização da ausência de certidões dos distribuidores como fundamento para reconhecer má-fé (...)*" (sic; caixa alta no original), na omissão "(...) *quanto à Súmula 375 do STJ e ao ônus da prova da má-fé do terceiro adquirente (...)*" (sic; caixa alta no original), na omissão "(...) *quanto aos documentos comprobatórios do pagamento do preço, expressamente reconhecidos na sentença (...)*" (sic) e na omissão "(...) *quanto à conclusão de que a celebração por instrumento particular demonstraria tentativa de fuga de credores (...)*" (sic). Ao

final, formula pedido de prequestionamento dos artigos 489, § 1º, 373, II, 1.022 e 1.025 do Código de Processo Civil (CPC), do artigo 54, § 2º, da Lei Nacional nº 13.097/2015, dos Verbetes nº 84 e 375 da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

Resposta nas fls. 375/379-000375 em prestígio ao acórdão embargado.

Relatei sucintamente. Passo a votar.

O recurso é conhecido já que presentes os requisitos de sua admissibilidade.

A parte embargante interpõe embargos de declaração – fls. 359/369-000359, pretendendo modificar a decisão, sem que tenha ocorrido obscuridade, contradição ou omissão.

O intuito da parte recorrente é modificar o julgado por intermédio de recurso de esclarecimento com efeitos infringentes, bem como de prequestionar a matéria.

Não são os embargos de declaração sede própria para fins de alteração do julgado, mormente quando o escopo é o de sustentar a interposição de novo recurso.

Nesse sentido cabe trazer à luz precedente do E. Superior Tribunal de Justiça no julgamento de EDcl no Resp nº. 480.589-0-RS, Relator Ministro Hélio Quaglia Barbosa:

RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ADMINISTRATIVO. CONCURSO PÚBLICO. OMISSÃO. NÃO CONFIGURAÇÃO. EFEITOS MODIFICATIVOS AO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. PREQUESTIONAMENTO EXPLÍCITO DOS ARTS. 5º, XXXV, LIV E LV, E 93, IX, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. IMPOSSIBILIDADE ANTE AUSÊNCIA DE OMISSÃO.

1. Os embargos declaratórios se prestam a sanar omissão, obscuridade ou contradição na decisão judicial, constituindo a modificação do julgado consequência lógica da correção de eventuais vícios.

2. É sedimentada a impossibilidade de se emprestarem efeitos infringentes aos embargos de declaração sem que ocorra omissão, obscuridade ou contradição no acórdão objurgado.

3. As hipóteses de cabimento do recurso aclaratório estão previstas nos incisos I e II do art. 535 do CPC, e, dentre aquelas, não se encontra a possibilidade de promoção do prequestionamento explícito de dispositivo com o propósito do embargante vir a manejar recursos de natureza extrema; abre-se ensejo a tal desiderato quando houver omissão, obscuridade ou contradição no corpo da decisão judicial embargada.

4. Embargos de declaração rejeitados

Os embargos de declaração têm a finalidade de esclarecer obscuridade ou contradição do julgado ou supri-lo de omissão.

Na espécie, a parte embargante alega a existência de contradição e omissões no julgamento, além de prequestionar a matéria, conforme acima mencionado.

Em verdade, todos os pontos necessários ao julgamento do apelo foram objeto de análise específica por este colegiado, conforme se constata da leitura da decisão nas fls. 342/355-000342, cujos respectivos trechos reproduzo abaixo:

"[...]

Em verdade, a sentença merece a reprimenda pretendida. Vejamos, objetivamente.

Na espécie, a parte embargante (compradores) alega ter adquirido de boa-fé o bem imóvel, objeto da constrição judicial (penhora) oriunda da demanda de cobrança de dívida condominial ajuizada em face dos então proprietários (vendedores), que tramita sob o nº 0038522-73.2012.8.19.0066, uma vez que não existia à época qualquer gravame pesando sobre o referido bem registrado ou averbado na sua matrícula perante o competente Registro de Imóveis.

Alega, ainda, que o negócio jurídico de transmissão de propriedade teria ocorrido em 2016 (fls. 28/30-000028), mas que a averbação da penhora incidente sobre o referido imóvel somente se deu em 2020, o que demonstraria a sua boa-fé e lhes garantiria o respectivo domínio.

Contudo, a instrução probatória revela roteiro bem diverso, em desfavor da parte embargante apelante.

Com efeito, constato que, a despeito da apresentação de instrumento particular de compra e venda do aludido bem imóvel (circunstância que se revela verdadeiramente incomum), inexistente comprovação da adoção de mínimos cuidados necessários à qualquer transação imobiliária.

Explico.

A toda evidência, é tamanha a estranheza ao se perceber a ausência de apresentação de diversas certidões, incluindo a dos distribuidores locais, indispensáveis à segurança jurídica de toda e qualquer transferência de propriedade de bem imóvel daquele quilate, consubstanciando-se em cauteloso comportamento que evidentemente evitaria o infortúnio agora impugnado.

Indene de dúvidas, ao pretenderem adquirir o imóvel desta envergadura, deveriam os embargantes adotar conduta responsável, cercando-se das prudentes providências, a seu dispor, de emissão das certidões de praxe, tanto do imóvel quanto pessoais dos vendedores, sem se olvidar, por necessário cuidado,

daquelas emitidas pelos ofícios distribuidores locais, numa das quais constaria a existência da demanda de cobrança de dívida condominial da qual se originou a constrição questionada.

Pois bem.

De fato, é cediço que no nosso ordenamento os negócios jurídicos bilaterais tornam-se lei privada entre as partes, vigorando, portanto, o consagrado princípio do pacta sunt servanda, pelo qual os contraentes têm o dever de cumprir o que foi livremente pactuado devido à força vinculante dos contratos.

Outro princípio que deve ser respeitado pelos contraentes é o da boa-fé objetiva, pois este se apresenta como uma exigência de lealdade, devendo cada pessoa agir de modo honesto, franco e ético em toda relação contratual, não se admitindo condutas que atentem contra essa exigência.

Neste sentido, clássicos julgados do Superior Tribunal de Justiça (STJ):

EDcl no REsp 951553/RJ

Relator(a): Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA - Órgão Julgador: QUINTA TURMA - Data do Julgamento: 26/08/2008 - Data da Publicação/Fonte: DJe 20/10/2008 (...)

1. O princípio do pacta sunt servanda, embora temperado pela necessidade de observância da função social do contrato, da probidade e da boa-fé, em seu prisma objetivo, ainda continua plenamente válido em nosso ordenamento jurídico. Assim, têm os contratantes plena liberdade de pactuar normas a gerarem efeitos entre si, desde que estas não venham a ofender interesses sociais previstos na Constituição. (...)

REsp 803481/GO

Ministra NANCY ANDRIGHI - TERCEIRA TURMA - DJ 01/08/2007, p. 462 (...)

A boa-fé objetiva se apresenta como uma exigência de lealdade, modelo objetivo de conduta, arquétipo social pelo qual impõe o poder-dever de que cada pessoa ajuste a própria conduta a esse modelo, agindo como agiria uma pessoa honesta, escorreita e leal. Não tendo o comprador agido de forma contrária a tais princípios, não há como inquinar seu comportamento de violador da boa-fé objetiva. Recurso especial conhecido e provido.

In casu, analisando as teses autorais, incluindo os documentos juntados aos autos, tenho que os fatos por si alegados não restaram suficientemente comprovados.

Noutra senda, a previsão contida no artigo 54, § 2º, da Lei Nacional nº 13.097/2015 (que dispensa a apresentação das certidões dos distribuidores para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis ou para a caracterização da

boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real) possui a intenção de simplificar as transações imobiliárias.

Eis o teor do citado dispositivo legal:

'[...]

[...]
CAPÍTULO III

DOS REGISTROS PÚBLICOS

[...]
Seção II

Dos Registros na Matrícula do Imóvel

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

[...]

§ 2º Para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o caput deste artigo ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, não serão exigidas: (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

I - a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

II - a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

[...]'

Entretanto, de forma alguma exime o comprador do ônus de cuidado ao transferir propriedade de bens imóveis, sendo certo que tal dispositivo legal descortina, na verdade, comando direcionado ao Tabelião, que não mais condicionará a lavratura do respectivo ato à apresentação das certidões dos distribuidores.

Todavia, o permissivo legal de dispensa das referidas certidões não impõe a toda e qualquer negociação imobiliária a ausência das aludidas certidões, devendo os compradores escolherem qual o risco jurídico pretendem assumir, principalmente ao celebrarem por instrumento particular, como na hipótese.

Ademais, a própria celebração por instrumento particular, ao invés da lavratura por instrumento público (escritura), demonstra, in casu, a tentativa de fugir de credores.

Ainda neste contexto, também restou ausente de comprovação o suposto pagamento pela alegada aquisição do imóvel.

Nesta linha de raciocínio, o cenário probatório infirma a tese da aquisição de boa-fé, sendo certo que os embargantes compradores que celebraram negócio jurídico imobiliário de alto risco devem assumir as suas consequências.

Portanto, caracterizada a má-fé dos embargantes compradores neste caso concreto, incidindo a orientação expressa no Verbete nº 375 da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ). É ver:

Verbetes nº 375 da Súmula de Jurisprudência do STJ:

O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.

(Súmula 375, Corte Especial, julgado em 18/3/2009, DJe 30/3/2009)

Assim, diante da comprovação dos fatos extintivos do alegado direito autoral pela parte ré, desincumbindo-se, pois, do seu ônus previsto no artigo 373, II, do Código de Processo Civil (CPC), impõe-se a reforma da sentença.

A jurisprudência desta Corte alicerça o entendimento acima exposto, conforme se depreende dos julgados abaixo proferidos em casos semelhantes:

0039136-32.2015.8.19.0209 - APELAÇÃO

Des(a). MARIA HELENA PINTO MACHADO - Julgamento: 31/07/2025 - Publicação: 05/08/2025 - DECIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIROS. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E MEDIDA CAUTELAR DE ARRESTO. IMÓVEL ADQUIRIDO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. EXERCÍCIO DA POSSE PELO EMBARGANTE. ALEGAÇÃO DE QUE ADQUIRIU O IMÓVEL DE BOA-FÉ, PASSANDO A EFETIVAMENTE POSSUIR E USAR O MESMO. FRAUDE À EXECUÇÃO CONFIGURADA. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. IRRESIGNAÇÃO DO AUTOR. SENTENÇA MANTIDA. - Embargos de terceiros opostos pelo apelante, sob alegação de ter adquirido o imóvel penhorado, posteriormente arrematado, em sede de ação de obrigação de fazer, de boa-fé, pugnando pela desconstituição da penhora. - Os embargos de terceiro estão previstos nos artigos 674 a 681 do CPC. Instrumento através do qual, quem não sendo parte no processo e a fim de proteger seus direitos, sofra constrições ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constritivo. - Para o reconhecimento da fraude à execução faz-se necessário o registro da penhora do bem alienado ou a prova da má-fé do terceiro adquirente (Súmula nº 375 do STJ e tema repetitivo 243 STJ). Ausência de registro de penhora no imóvel objeto de constrição, na hipótese. - Imóvel adquirido de Maria da Glória José Alves, em 28/02/2012, através de instrumento particular de compra e venda, pelo valor de R\$55.000,00. Promitente vendedora acionada pela ora apelada, em ação de obrigação de fazer e medida cautelar de arresto, tendo sido citada em outubro de 2010. - Impossibilidade de registro de arresto incidente sobre o bem questionado, haja vista que o mesmo não possui registro de propriedade, posto que se trata de posse. - Apelante que, ao adquirir um

bem neste estado, haveria de se cercar das providências de cautela de estilo, ou seja, a retirada de certidões, inclusive das certidões dos distribuidores de feitos, nos quais, com certeza, constariam as distribuições das ações acima citadas em nome da vendedora. - Apelante que não pode, em benefício próprio, alegar a própria torpeza ou negligência, ainda mais em negócio jurídico que exigia cuidados mínimos. - Comprovação da má-fé do adquirente, haja vista que deixou de averiguar se havia ações contra a promitente vendedora que poderiam comprometer o negócio jurídico. - Sentença de improcedência mantida. Aplicação do §11 do artigo 85 do CPC. RECURSO DESPROVIDO.

0000648-73.2020.8.19.0066 - APELAÇÃO

Des(a). AUGUSTO ALVES MOREIRA JUNIOR - Julgamento: 18/02/2025 - Publicação: 21/02/2025 - PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. NOS TERMOS DO ARTIGO 674 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, QUEM, NÃO SENDO PARTE NO PROCESSO, SOFRER CONSTRIÇÃO OU AMEAÇA DE CONSTRIÇÃO SOBRE BENS QUE POSSUA OU SOBRE OS QUAIS TENHA DIREITO INCOMPATÍVEL COM O ATO CONSTRITIVO, PODERÁ REQUERER SEU DESFAZIMENTO OU SUA INIBIÇÃO POR MEIO DE EMBARGOS DE TERCEIRO. NA AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE, QUE TRAMITOU EM APENSO, AJUIZADA EM FACE DO INVASOR DO TERRENO, FOI RECONHECIDA A POSSE DOS EMBARGADOS, ORA APELADOS, E O CONSEQUENTE DIREITO À REINTEGRAÇÃO. ARGUIÇÃO DE ILEGITIMIDADE DOS EMBARGADOS PARA AJUIZAR A DEMANDA EM REFERÊNCIA. MATÉRIA QUE NÃO PODE MAIS SER APRECIADA. SENTENÇA QUE JÁ TRANSITOU EM JULGADO. A ALEGADA PENHORA QUE SUPOSTAMENTE RECAI SOBRE O IMÓVEL NÃO MACULA A POSSE, QUE FOI TRANSFERIDA PARA OS EMBARGADOS PELO LEGÍTIMO PROPRIETÁRIO. EVENTUAL FUTURA INVIABILIDADE DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE PELOS EMBARGADOS NÃO AFETA O DIREITO DELES DE REAVER A POSSE DO IMÓVEL. DISCUSSÃO DA PRESENTE LIDE QUE É UNICAMENTE POSSESSÓRIA. ERA ÔNUS DA EMPRESA EMBARGANTE, NA FORMA DO ARTIGO 373, INCISO I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, COMPROVAR O DIREITO POR ELA ALEGADO, OU SEJA, QUE A SUA POSSE É LEGÍTIMA E DE BOA-FÉ, ÔNUS DO QUAL NÃO SE DESINCUMBIU. EMPRESA EMBARGANTE, ORA APELANTE, QUE ADQUIRIU A POSSE DO BEM, SEM ADOTAR AS DEVIDAS PRECAUÇÕES, QUANDO DA FORMALIZAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO, PORQUE NÃO SOLICITOU AS CERTIDÕES DE PRAXE, JUNTO AOS DISTRIBUIDORES, PARA VERIFICAR EVENTUAL AÇÃO CONTRA O VENDEDOR, O QUE TERIA SIDO CONSTATADO. CEDENTE, INVASOR DO TERRENO, QUE JAMAIS FOI PROPRIETÁRIO E TAMPOUCO POSSUIDOR DE BOA-FÉ, RAZÃO PELA QUAL A POSSE TRANSMITIDA À EMPRESA EMBARGANTE TAMBÉM FOI DE MÁ-FÉ. PLEITO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. NOS TERMOS DO ARTIGO 1.220, DO CÓDIGO CIVIL, SOMENTE PODERIAM SER RESSARCIDAS AS BENFEITORIAS NECESSÁRIAS. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE QUALQUER GASTO INDISPENSÁVEL À CONSERVAÇÃO E À

PRESERVAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA LIDE. SENTENÇA VERGASTADA, DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO INICIAL, QUE DEVE SER MANTIDA. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

0097784-69.2023.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO

Des(a). CRISTINA TEREZA GAULIA - Julgamento: 09/04/2024 - Publicação: 10/04/2024 - QUARTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Ementa: Agravo de instrumento. Agravo interno. Embargos de terceiro. Agravante que se insurge contra o indeferimento da medida de urgência requerida em sede de embargos de terceiros, na qual pretendia a suspensão dos efeitos de penhora e dos atos preparatórios de hasta pública do imóvel que adquiriu. Concessão do efeito suspensivo em 2º grau até que se configurasse a ampla defesa e o contraditório pleno inerentes ao devido processo legal. Agravado que obteve a penhora do imóvel comprado pela agravante em ação de rescisão de contrato, ora em fase de execução de sentença, tendo o juízo a quo convolado a indisponibilidade do imóvel em penhora, dando início aos atos de alienação judicial. Ajuizamento de embargos de terceiros pela agravante alegando ser terceira de boa-fé. Agravante que na escritura de compra e venda do imóvel dispensou a apresentação das certidões dos 1º, 2º, 3º e 4º Distribuidores cíveis e criminais, estas que informariam o alto grau de litigiosidade do imóvel objeto da lide, já com ordem de indisponibilidade, penhora e leilão determinado no feito executivo movido pelo agravado. Agravante que é sócia de cerca de 10 empresas atuantes no mercado imobiliário, não sendo crível que não soubesse do risco da aquisição de imóvel sem a obtenção das certidões de distribuição, sendo ademais esta pontualmente advertida pelo Tabelião do risco de se dispensar tais elementos. Alegação de que o § 2º do art. 54 da Lei 13.097/95, traria disposição que dispensa a apresentação das certidões dos distribuidores. Norma que, conquanto pretenda a simplificação das transações imobiliárias, não retira do comprador o ônus de cuidado ao transacionar imóveis. Interpretação de acordo com o art. 5º da LINDB. Exegese da norma que indica ser a mesma dirigida aos Notários, dispondo ser inexigível a apresentação das certidões forenses e de distribuição, o que não significa estar o adquirente de imóvel, livre de qualquer dever de cuidado, este que integra a boa-fé nas relações contratuais, ao celebrar a compra e venda. Adquirente que não pode demandar pela evicção se sabia que a coisa era litigiosa. Inteligência do art. 457 CC. Precedentes. Agravo de instrumento desprovido. Agravo interno provido afastando-se os efeitos da decisão inicial do 2º grau.

Destarte, porquanto não se examinou com perfeição os fatos, deixando de se aplicar corretamente o direito, a sentença merece a reprimenda pretendida, na forma da fundamentação supra.

Em arremate, com o provimento do apelo, os pedidos autorais restaram todos rejeitados, descortinando sua sucumbência integral, devendo contra si serem revertidos os ônus

sucumbenciais, que arcarão com as despesas processuais, fixando a verba honorária advocatícia sucumbencial em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

Sem mais considerações, voto pelo conhecimento do apelo e por seu provimento para, reformando a sentença, julgar improcedentes os pedidos autorais, bem como para reverter os ônus sucumbenciais em desfavor da parte autora, que arcará com as despesas processuais, fixando a verba honorária advocatícia sucumbencial em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

[...]"

(grifos no original)

Em que pese a alegação da parte embargante, inexistem as alegadas máculas.

Com efeito, em relação ao argumento de contradição "(...) relativa à aplicação do art. 54, §2º, da Lei nº 13.097/2015, especialmente quanto à utilização da ausência de certidões dos distribuidores como fundamento para reconhecer má-fé (...)" (sic; caixa alta no original), ressalto que restou expresso no acórdão hostilizado que a previsão contida no artigo 54, § 2º, da Lei Nacional nº 13.097/2015 (que dispensa a apresentação das certidões dos distribuidores para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real) possui a intenção de simplificar as transações imobiliárias, sem eximir, de forma alguma, o comprador do ônus de cuidado ao se transferir propriedade de bens imóveis, sendo certo que tal dispositivo legal descortina, na verdade, comando direcionado ao Tabelião, que não mais condicionará a lavratura do respectivo ato à apresentação das certidões dos distribuidores.

Outrossim, o colegiado consignou que o permissivo legal de dispensa das referidas certidões não impõe a toda e qualquer negociação imobiliária a ausência das aludidas certidões, devendo os compradores escolherem qual o risco jurídico pretendem assumir, principalmente ao celebrarem por instrumento particular, como na hipótese.

Quanto à alegação de omissão "(...) quanto à Súmula 375 do STJ e ao ônus da prova da má-fé do terceiro adquirente (...)" (sic; caixa alta no original), saliento a menção explícita na decisão alvejada de caracterização da má-fé dos embargantes compradores neste caso concreto, incidindo a orientação expressa no Verbete nº 375 da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ), uma vez que, embora tivessem a plena possibilidade de investigar a situação pessoal dos vendedores (devedores à época), assumiram o sério risco de com eles celebrarem negociação imobiliária, não possuindo as alegadas "mera negligência" ou "ausência de cautela máxima" a força que se lhes pretende emprestar, principalmente por não serem isoladamente consideradas, mas, sim, aliada ao conjunto probatório.

No que se refere ao argumento de omissão "(...) *quanto aos documentos comprobatórios do pagamento do preço, expressamente reconhecidos na sentença (...)*" (sic), destaco que consta claramente no acórdão impugnado o posicionamento do colegiado quanto à ausência de comprovação do suposto pagamento pela alegada aquisição do imóvel, sendo certa a fragilidade dos respectivos documentos particulares, nomeados de recibos, desacompanhados, quanto à quantia mais volumosa, da comprovação da realização de depósitos ou transferências bancários compatíveis com o vulto do negócio jurídico imobiliário em tema, não sendo crível o pagamento em espécie, nem a suposta concessão de desconto em montante deveras significativo.

Por fim, referente à omissão "(...) *quanto à conclusão de que a celebração por instrumento particular demonstraria tentativa de fuga de credores (...)*" (sic), nota-se que restou demonstrado no acórdão embargado que a celebração de negócio jurídico de compra e venda de bem imóvel por instrumento particular se consubstancia em prática verdadeiramente incomum, inusual, principalmente quando alijada da apresentação das certidões de praxe, tanto do imóvel quanto pessoais dos vendedores, incluindo a dos distribuidores locais, que, repiso, são indispensáveis à segurança jurídica de toda e qualquer transferência de propriedade de bem imóvel daquela envergadura.

Nesta linha de raciocínio, destaco que a decisão ora impugnada explicitou evidentemente seus fundamentos, inexistindo os alegados vícios. Dessa forma, os argumentos lançados pela parte embargante são absolutamente insuficientes para suportar o pretendido direito.

Vale lembrar que os embargos declaratórios se prestam para dirimir omissões, contradições ou obscuridades, tampouco servem para alterar a decisão.

Este recurso é sede imprópria para manifestar-se o inconformismo com o julgado e obter a sua reforma porque, salvo as hipóteses específicas, nele não se devolve o exame da matéria.

A matéria já foi objeto de análise por este E. Tribunal de Justiça, sendo consolidado no Verbete nº 52 da Súmula de sua Jurisprudência Predominante:

"Inexiste omissão a sanar através de embargos declaratórios, quando a decisão deixar de enfrentar argumentos que não são capazes de infirmar a conclusão adotada pelo julgador."

Não se verificou a existência das apontadas máculas no julgado; o que busca a parte embargante é a reforma da decisão, daí a imprestabilidade da via escolhida.

Traga-se a esse respeito aresto do STJ:

"É entendimento assente de nossa jurisprudência que o órgão judicial, pra expressar sua convicção, não precisa aduzir comentários sobre todos os argumentos levantados pelas partes. Sua fundamentação pode ser sucinta, pronunciando-se acerca do motivo que, por si só, achou suficiente para composição do litígio" (1ª Turma, AL 169.073/SP, AgRg. Rel. Min. José Delgado, DJU 17.8.98, p.44)

Destarte, ausentes os requisitos que autorizam a interposição deste recurso, seu provimento deve ser negado.

Logo, voto pelo conhecimento do recurso e por seu desprovimento.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

DESEMBARGADOR CLEBER GHELFENSTEIN
RELATOR