

# Processo Civil - Procedimentos Especiais

**Joana Cardia Jardim Côrtes<sup>1</sup>**

## INTRODUÇÃO

Durante o curso ministrado pela Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, vários temas interessantes foram abordados envolvendo os procedimentos especiais previstos no Código de Processo Civil.

Dentre estes, destaco os Embargos de Terceiro, por ser tema que gera diversas indagações e diferentes abordagens. Com efeito, o tema é recorrente, pois, como ensina o ilustre jurista, Desembargador Alexandre Freitas Câmara, em sua obra “Lições de Direito Processual Civil, Volume III”, “é para evitar ou reprimir, portanto, a moléstia à posse provocada por ato judicial que, indevidamente, provoca (ou pode provocar) a constrição de bem de terceiro, estranho ao processo em que o ato é praticado, que existem os embargos de terceiro”.

O Código de Processo Civil, em seu artigo 1.046, §1º, dispõe que os embargos de terceiro podem ser opostos por terceiro senhor e possuidor, ou apenas possuidor, deixando claro, dessa forma, que o terceiro que não tenha a posse, mas somente o domínio, não poderá valer-se dessa ação, e, por tal razão, é o instituto conhecido também como embargos de terceiro possuidor.

Fixadas tais premissas, passo à análise de caso concreto envolvendo a aplicação das normas e princípios que regem o tema.

---

<sup>1</sup> Juíza de Direito da 23ª Vara Cível - Capital.

## DO CASO CONCRETO

*“ESPÓLIO DE I opôs os presentes embargos de terceiro em face de **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO S e G**, alegando, em resumo, que é possuidor do imóvel situado na Avenida **RB** e que o referido bem foi objeto de penhora promovida nos autos da ação de execução de título judicial em que figuram os embargados como litigantes.*

*Aduz que o imóvel foi objeto de escritura particular de promessa de compra e venda celebrada entre o embargante e o 2º embargado e que transitou em julgado a sentença proferida nos autos da ação de adjudicação compulsória (2004.001.150838-0), tendo o embargante obtido a carta de adjudicação compulsória em 28/05/2008.*

*Alega, ainda, que a penhora recaiu em imóvel que não pertence ao 2º embargado e, portanto, requer que sejam os embargos acolhidos para excluir o gravame existente sobre o imóvel situado na Av. **RB** e condenar o 2º embargado na litigância de má fé. Com a inicial, vieram os documentos de fls.10/14.*

*O 1º embargado, Condomínio Edifício **S**, apresentou contestação de fls. 33/39, em que sustenta, em síntese, que de acordo com a certidão do registro de imóveis, o bem penhorado é de propriedade do 2º embargado e não há qualquer transcrição de título promovida pelo embargante junto ao RGI, motivo pelo qual deve prevalecer a penhora sobre a sala comercial 907 da Av. **RB**. Requer a improcedência dos embargos. Com a contestação vieram os documentos de fls.40/42.*

*À fl.50, decisão que decreta a revelia do 2º embargado.*

*Em provas, a parte autora manifestou à fl.74 interesse na produção de prova documental superveniente, tendo sido deferido (fl.82), transcorrendo, porém, o prazo in albis conforme certidão de fl.83. A parte ré, às fls. 75/80, informou não possuir outras provas além daquelas constantes dos autos.*

***É o relatório. Decido.***

*Trata-se de embargos de terceiro opostos à execução de título judicial que reconheceu a procedência do pedido e condenou o réu, ora 2º embargado, ao pagamento das cotas condominiais, no valor de R\$ 3.107,68, de acordo com a planilha de débito apresentada à fl.128 (autos em apenso).*

*Alega o embargante que o 2º embargado não é o proprietário do imóvel penhorado, na medida em que adjudicou o bem em razão de ação de adjudicação compulsória transitada em julgado.*

*Os embargos de terceiro se constituem em ação de procedimento especial, incidente e autônoma, de natureza possessória, admissível sempre que o terceiro sofrer turbação ou esbulho na posse de seus bens por ato de constrição judicial.*

*Na hipótese dos autos, verifica-se que o embargante é possuidor do bem, conforme demonstrado através do documento de fls.71/72, até porque não refutada a alegação pelo exequente e confirmada pelo executado, razão pela qual legítima a parte para opor embargos de terceiro.*

*O artigo 1046, § 1º do Código de Processo Civil permite a defesa da posse através da presente ação, independentemente da questão do domínio, entendimento que vem sendo consagrado na doutrina e jurisprudência, sendo inclusive objeto de Súmula 84 do STJ.*

*Assim, a lide cinge-se na verificação da legalidade do ato de constrição efetuado sobre o imóvel.*

*A ação de adjudicação compulsória (2004.001.150838-0), que tramitou perante o Juízo da 38ª Vara Cível da Capital, teve início no ano de 2004 e o ato de constrição ocorreu em 07/11/2007 (fl.42).*

*Embora o 1º embargado alegue a inexistência de qualquer ilegalidade no ato de constrição, porque não consta da certidão do RGI o nome do embargante, tal alegação não merece prosperar porque, mesmo não figurando no RGI como adquirente do imóvel, não resta dúvida de que o embargante exerce a posse do imóvel com base em justo título.*

*Com efeito, a ação de adjudicação compulsória foi ajuizada muito antes do ato construtivo, tendo a sentença julgado procedente o pedido em 2007, também anteriormente à penhora.*

*Quanto ao pedido de condenação dos embargados em litigância de má-fé, não merece prosperar tal pretensão, uma vez que quando formulado o pedido de penhora do bem ainda estava em curso a ação de adjudicação compulsória.*

*Dessa forma, **ACOLHO OS PRESENTES EMBARGOS, JULGANDO-OS PROCEDENTES** para desconstituir a penhora que recaiu sobre o imóvel localizado na Avenida **RB**, nesta cidade. Outrossim, julgo extinto o presente processo com resolução do mérito na forma do artigo 269, inciso I do Código de Processo Civil.*

*Condeno os embargados ao pagamento das custas judiciais e dos honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor dado à causa.*

*Expeça-se ofício ao Cartório do RGI determinando a baixa da penhora realizada.*

*Certificado quanto ao correto recolhimento das custas e quanto ao trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se os presentes autos.*

***P.R.I.***

## CONCLUSÃO

A questão acima enfrentada não é nova, porém suscita várias indagações no deslinde da matéria. Não obstante, o Tribunal de Justiça de nosso Estado vem decidindo nesse sentido, conforme se extrai dos trechos de acórdãos abaixo:

*“APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. Alega o embargante que é possuidor do imóvel objeto dos autos, tendo ingressado na posse desde 26/12/2000, por ter celebrado contrato preliminar de promessa de cessão de direitos com o embargado, em data anterior a da posse, porém o citado negócio jurídico não fora registrado junto ao RGI competente. Alega, ainda, que o imóvel foi penhorado por ordem do Juízo da 3ª Vara Cível da Regional de Campo Grande, e avaliado, com praça marcada para o dia 06 e 20 de outubro de 2010, havendo, por isso, risco de que o imóvel no qual reside seja adjudicado à exequente, ou mesmo arrematado por terceiro. Sentença de procedência. A legitimidade do mero possuidor para oferecer embargos de terceiro é expressamente prevista pela legislação processual civil, nos termos do art. 1.046, § 1º, do CPC. A ausência de registro, in casu, do instrumento particular de promessa de cessão de direitos sobre o imóvel posteriormente penhorado, não é óbice à tutela posses-*

*sória a ser exercida através de embargos de terceiro. Incidência do enunciado de súmula nº 84 do E. STJ. Caberia à embargada colacionar a prova de que a penhora da fração da maior porção do Lote 1 não alcança o Lote em posse do embargante, conforme determina o artigo 333, II, do CPC, ônus do qual não se desincumbiu. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO, COM FULCRO NO ART. 557, CAPUT, DO CPC”. (0011370-55.2011.8.19.0205 - APELAÇÃO - 1ª Ementa - DES. MARCIA ALVARENGA - Julgamento: 02/05/2012 - DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL) (grifei).*

*“EMBARGOS DE TERCEIRO. APELAÇÃO. CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O IMÓVEL PENHORADO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA POR NULIDADE DO CONTRATO. OCORRÊNCIA PARCIAL. NULIDADE DO COMPROMISSO APENAS QUANTO A UM DOS EMBARGANTES. AUSÊNCIA DE ASSINATURA DA CESSIONÁRIA MAIOR DE IDADE. EXISTÊNCIA DA ASSINATURA DA REPRESENTANTE LEGAL DO ABSOLUTAMENTE INCAPAZ. POSSIBILIDADE. REDAÇÃO DO DOCUMENTO CONFUSA QUE NÃO COMPROMETE A COMPREENSÃO DO OBJETO DO CONTRATO. ANIMUS DE CONTRATAR INTELIGÍVEL. DISPENSABILIDADE DO REGISTRO DO CONTRATO. EMBARGOS FUNDADOS NA POSSE. AUTONOMIA ENTRE OS INSTITUTOS DA PROPRIEDADE E DA POSSE. ÔNUS SUCUMBENCIAIS A CARGO DOS EMBARGANTES QUE DERAM CAUSA AO BLOQUEIO INDEVIDO. INÉRCIA EM REGISTRAR O COMPROMISSO. REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. Trata-se de embargos de terceiros que foram julgados improcedentes, sob o fundamento de que os embargantes não comprovaram suas posses sobre o imóvel penhorado. Entretanto, ao contrário do que supõe o juízo a quo, certo é*

*que o contrato de cessão de direitos aquisitivos é válido em relação ao embargante absolutamente incapaz. Com efeito, embora o documento contenha redação confusa, o animus de ceder todos os direitos e obrigações sobre o imóvel é perfeitamente compreensível e inteligível, sendo possível se extrair a plena vontade de todas as partes, identificando-se cedentes, cessionários e o imóvel objeto do contrato. Nesse diapasão, a jurisprudência adota o princípio da compreensão inteligível, cabendo ao magistrado extrair dos contratos todos os elementos capazes de demonstrar a vontade lógica e inteligível das partes. Outrossim, a ausência de assinatura dos embargantes no documento somente prejudica a validade do contrato em relação à embargante maior de idade. Contrato de locação juntado aos autos que não socorre a embargante, porquanto também não se encontra assinado por ela. Por outro lado, a assinatura da representante legal do absolutamente incapaz possui o condão de validar o contrato. Como cediço, a manifestação de vontade do absolutamente incapaz é realizada na pessoa do seu representante, ou seja, este, em nome próprio, expressa a vontade daquele. Por fim, o fato de constar como cedentes todos os herdeiros constantes do Formal de Partilha não vicia o contrato, porquanto o verdadeiro titular do domínio do imóvel e sua cônjuge também figuram como cedentes no documento, validando o documento. Proteção da posse do cessionário investido na posse do imóvel que independe do registro do compromisso firmado. Com efeito, o registro do contrato somente é necessário para atribuir efeitos erga omnes ao compromisso de aquisição da propriedade do imóvel. Todavia, na hipótese de embargos de terceiro de cessionário investido na posse do bem, não se analisa o domínio do imóvel, mas a sua posse, instituto autônomo e independente. Inteligência da súmula nº. 84, do Egrégio STJ. Precedentes desta Corte de Justiça. In casu, verifica-se que o contrato de cessão de direitos aquisitivos do imóvel estipula expressamente que o cessionário encontra-se investido na posse do bem desde a celebração*

*do compromisso. Procedência dos embargos em relação ao embargante Rafael que se impõe. Por fim, quanto aos ônus sucumbenciais, não merece reforma a sentença proferida. Como cediço, em sede de embargos de terceiro, o princípio da sucumbência cede lugar à causalidade, devendo arcar com os encargos sucumbenciais a parte que deu causa à penhora indevida do bem, na forma da súmula nº. 303, do STJ. In casu, certo é que foi o embargante que deu causa ao bloqueio indevido, tendo em vista que deixou de levar a registro o contrato de cessão de direitos aquisitivos sobre o imóvel, antes da realização da penhora. Recurso parcialmente provido”. (0017774-88.2010.8.19.0066 - APELAÇÃO - 1ª Ementa - DES. RENATA COTTA - Julgamento: 21/09/2011 - TERCEIRA CÂMARA CÍVEL) (grifei).*

Por tudo quanto foi dito, conclui-se que o tema é rico e oferece diversas abordagens, pois levanta questões relacionadas à posse, perpassando diversos diplomas legais, desde a Constituição da República até o Código Civil, com regulamentação específica no Código de Processo Civil, demandando análise profunda de questões de fato, o que torna ainda mais instigante e desafiadora a função do aplicador do Direito. ♦