



ESTADO DE MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO E COLETIVO**Número Único:** 1030225-79.2020.8.11.0041**Classe:** APELAÇÃO CÍVEL (198)**Assunto:** [Intervenção de Terceiros, Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução]**Relator:** Dr. GILBERTO LOPES BUSSIKI**Turma Julgadora:** [DES(A). HELENA MARIA BEZERRA RAMOS, DES(A). ANTONIO I**Parte(s):**

[BRASIL CENTRAL ENGENHARIA LTDA - CNPJ: 24.747.966/0001-55 (APELADO), MARCOS VINICIUS NUNES RAMALHO - CPF: 005.887.181-06 (ADVOGADO), EDER DE MORAES DIAS - CPF: 346.097.921-68 (APELANTE), FABIAN FEGURI - CPF: 035.898.121-25 (ADVOGADO), LAURA TEREZA DA COSTA DIAS - CPF: 427.884.711-49 (APELANTE), ESTADO DE MATO GROSSO - CNPJ: 03.507.415/0005-78 (APELANTE), CASA CIVIL DO ESTADO DE MATO GROSSO - CNPJ: 03.507.415/0007-30 (REPRESENTANTE), MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO - CNPJ: 14.921.092/0001-57 (APELANTE), PROCURADORIA GERAL DE JUSTICA DO ESTADO DE MATO GROSSO - 14.921.092/0001-57 (REPRESENTANTE), EDER DE MORAES DIAS - CPF: 346.097.921-68 (TERCEIRO INTERESSADO), LAURA TEREZA DA COSTA DIAS - CPF: 427.884.711-49 (TERCEIRO INTERESSADO), MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO - CNPJ: 14.921.092/0001-57 (CUSTOS LEGIS), TATIANE DA SILVA ARGENTINO - CPF: 023.234.871-59 (ADVOGADO), ESTADO DE MATO GROSSO - CNPJ: 03.507.415/0005-78 (TERCEIRO INTERESSADO)]

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO E COLETIVO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência Des(a). HELENA MARIA BEZERRA RAMOS, por meio da Turma Julgadora, proferiu a seguinte decisão: **POR UNANIMIDADE, DESPROVEU O RECURSO.**

E M E N T A

EMENTA:

APELAÇÃO CÍVEL - EMBARGOS DE TERCEIRO - INDISPONIBILIDADE DE BEM DECRETADA EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA - IMÓVEL ADQUIRIDO ANTES DA PROPOSITURA DA AÇÃO - AUSÊNCIA DE REGISTRO - DESNECESSIDADE - BOA-FÉ DO ADQUIRENTE EVIDENCIADA - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO.

1. Consoante orientação sumulada sob n.º 84 pelo Superior Tribunal de Justiça, é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro.

2. Comprovada a compra e venda do imóvel antes do registro da medida de indisponibilidade de bens na ação civil pública de improbidade administrativa que lhe deu origem, e inexistindo elementos suficientes que corroborem a ocorrência de simulação do negócio jurídico, deve ser protegida a boa-fé dos adquirentes e preservada a sua posse.

RELATÓRIO**RELATÓRIO**

EXMO. SR. DR. GILBERTO LOPES BUSSIKI

Egrégia Câmara:

Recurso de Apelação Cível interposto pelo **Ministério Público do Estado de Mato Grosso**, contra a sentença proferida pelo juízo da Vara Especializada em Ação Civil Pública e Ação Popular da Comarca de Cuiabá, nos autos de **Embargos de Terceiros em Ação Civil Pública por Ato**

de Improbidade, manejados em face do Ministério Público, Eder de Moraes Dias e Laura Tereza da Costa Dias, julgado procedente para determinar a desconstituição de constrição de bens imóveis em favor da apelada **Brasil Central Engenharia Ltda.**

Em suas razões recursais, o Ministério Público sustenta que, de acordo com a ordem cronológica dos fatos, houve fraude à execução e possibilidade de conhecimento prévio quanto aos fatos narrados, visto que foram amplamente noticiados nos canais de comunicação.

Argumenta que, a despeito do entendimento do magistrado *a quo*, em que pese a aquisição dos terrenos tenha ocorrido antes da propositura da ação, há outros elementos que indicam que tudo não passou de uma simulação entre as partes envolvidas. Por isto, sustenta que as especificidades fáticas e jurídicas que envolvem o caso, estão a indicar que a súmula 375 do STJ foi equivocadamente aplicada e interpretada pelo magistrado sentenciante.

Aduzindo existir nos autos elementos que superam a presunção de boa-fé da adquirente, ora apelada, e que as circunstâncias em que foi celebrada a compra e venda deixa dúvidas, o apelante postula pela reforma da sentença para que sejam julgados improcedentes os Embargos de Terceiro.

Em contrarrazões (Id n. 79120971), a apelada refuta os argumentos do Ministério Público, e pede seja desprovido o recurso.

A douta Procuradoria-Geral de Justiça opina pelo provimento do apelo (Id n. 79679968).

Às partes foi oportunizado se manifestarem sobre as alterações na Lei de Improbidade Administrativa (Id n. 116214969) e o fizeram, respectivamente, nos Id n. 116496480 e 119339979.

É o relatório.

VOTO RELATOR

VOTO

EXMO. SR. DR. GILBERTO LOPES BUSSIKI Egrégia

Câmara:

A controvérsia instalada nos embargos de terceiro reside basicamente em salvaguardar 15 (quinze) imóveis (terrenos urbanos) cuja indisponibilidade foi determinada nos autos da Ação Civil Pública de Improbidade Administrativa.

O juiz reconheceu a procedência do pedido posto nos embargos de terceiro, afirmando que o acervo probatório dos autos demonstra que a parte embargante é possuidora dos imóveis indisponibilizados, assim como que os adquiriu de boa-fé dos embargados Eder de Moraes Dias e Laura Tereza da Costa Dias, em data anterior não só à constrição judicial, mas também à notificação daquele nos autos principais. Por isto, determinou a liberação da constrição que recaiu sobre os imóveis.

Convém transcrever aqui os principais fundamentos que levaram o magistrado *a quo* julgar procedentes os embargos de terceiro. Confira-se:

"[...] Inicialmente, ressalto que, não obstante a ação principal em que restou determinada a indisponibilidade tenha sido distribuída aos 05.10.2015, o embargado Eder de Moraes Dias somente restou notificado da propositura da demanda aos 29.08.2016 (Ref. 63, Código 1051140).

A alienação dos imóveis objeto dos autos, por sua vez, ocorreu em 15.10.2012, conforme contrato de compra e venda de Id. nº 34388198, sendo imperioso destacar que houve reconhecimento de firma no referido instrumento aos 16.01.2013 (Id nº 34388198 – Pág. 10), o que confirma ter a sua subscrição ocorrido anteriormente à notificação do embargado Eder de Moraes Dias nos autos principais.

Ademais, conforme se extrai dos documentos de Ids. nº 34388200 e 34388202, a alienação restou, ainda, comprovada nos autos por meio de escrituras públicas de compra e venda firmadas em 15.04.2013, data também anterior à notificação do supracitado embargado na ação civil pública que deu origem à indisponibilidade dos bens.

Outrossim, os recibos de pagamento e demais documentos apresentados corroboram o acervo probatório já citado.

Além disso, cumpre anotar, também, que não existia qualquer anotação de existência da ação de improbidade à época da alienação (15.10.2012) ou mesmo da lavratura das escrituras (15.04.2013).

(...)

In casu, a embargante, além do contrato de compra e venda datado de 15.10.2012, apresentou as escrituras públicas de compra e venda dos imóveis, datadas de 15.04.2013, além outros documentos, como recibos de pagamento, hábeis a comprovar a posse dos imóveis, a qual não foi contestada pelos embargados.

Em que pese as escrituras públicas tenham sido lavradas em datas distintas do instrumento de compra e venda, demonstram que a aquisição dos imóveis ocorreu antes da constrição judicial, uma vez que a restrição deu-se em 22.07.2016 (Id. nº 34388207 - Pág. 5).

Portanto, no presente caso, a constrição foi lançada mais de 03 (três) anos após a transação de compra e venda.. [...]" (destaquei)

A celeuma que justificou a interposição do apelo repousa no fato de que o Ministério Público presume que a transação de compra e venda dos imóveis em questão, teria sido fraudulenta, levada a efeito somente para livrar os imóveis da constrição que sobre eles recaiu. Esta presunção foi justificada sob a alegação de que a embargante, aqui apelada não teria adotado *as condutas de cautela mínimas, próprias do homem médio, negligenciando, assim, do seu dever de boa-fé objetiva*, que, segundo alegou o Ministério Público, seria de àquela atinente à *providência que qualquer pessoa cuidadosa e bem intencionada faz antes de adquirir um imóvel é investigar a vida do vendedor, exigindo certidões negativas de toda sorte, inclusive de distribuição de feitos à justiça comum e do trabalho, informações essas que são públicas e de fácil acesso*.

Ocorre, entretanto, que, ainda que sejam questionadas as circunstâncias que a embargante, ora apelada, adquiriu os imóveis, fato é que a fraude ou a má-fé não se presumem, devem ser provadas, e, no caso, o que há é presunção, suspeita e suposições acerca da alegada má-fé, que não são suficientes para derrubar a força probante dos documentos que instruem os autos.

Isso porque, conforme trazido na judicosa e bem fundamentada sentença, consta dos autos que não obstante a ação principal em que restou determinada a indisponibilidade tenha sido distribuída aos 05.10.2015, o embargado Eder de Moraes Dias somente restou notificado da propositura da demanda aos 29.08.2016 (Ref. 63, Código 1051140).

A alienação dos imóveis objeto dos autos, por sua vez, ocorreu em 15.10.2012, conforme contrato de compra e venda de Id. nº 34388198, sendo imperioso destacar que houve reconhecimento de firma no referido instrumento aos 16.01.2013 (Id nº 34388198 – Pág. 10), o que confirma ter a sua subscrição ocorrido anteriormente à notificação do embargado Eder de Moraes Dias nos autos principais.

Ademais, conforme se extrai dos documentos de Ids. nº 34388200 e 343888202, a alienação restou, ainda, comprovada nos autos por meio de escrituras públicas de compra e venda firmadas em 15.04.2013, data também anterior à notificação do supracitado embargado na ação civil pública que deu origem à indisponibilidade dos bens.

Além disso, cumpre anotar, que não existia qualquer anotação de existência da ação de improbidade à época da alienação (15.10.2012) ou mesmo da lavratura das escrituras (15.04.2013).

Destarte, a primeira ordem de indisponibilidade somente foi averbada nas matrículas dos imóveis em 10.10.2013, consoante se observa, por exemplo, da AV/4: 72.816, lançada na matrícula nº 72.816, a qual sequer se refere aos autos principais de origem da construção objeto dos presentes embargos de terceiro (34388207 - Pág. 3).

Aliás, por oportuno, faço a mesma observação do Juiz *a quo*, de que a construção ora atacada foi lançada nas matrículas tão somente em 22.07.2016, como se vê, por exemplo, nos Ids. nº 34388207 - Pág. 5 e 34388207 - Pág. 13.

Com efeito, muito embora o art. 1.245 do Código Civil estabeleça que o domínio do imóvel transfere-se mediante averbação do ato de alienação, os dispositivos processuais que regem os embargos de terceiro permitem que, na ausência de registro, a prova da posse se faça por outros meios, possibilitando o cancelamento da construção.

Em outras palavras, embora o registro da escritura pública seja ato formal, necessário para averbação e perfectibilização da propriedade, no caso, a falta dele não pode ser óbice para a proteção do direito do embargante.

Explico.

O art. 674, caput, do NCPC, diz que:

"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 constitutivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro". (destaquei)

Como se vê, para o êxito dos embargos de terceiro, basta a posse do bem, sendo desnecessária a prova da sua propriedade para autorizar a desconstituição da penhora. Ou seja, o registro é despiciendo, para comprovar a posse, que é o bastante para conferir a boa-fé da embargante.

Outrossim, é pacificado na jurisprudência que ***é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro*** (Súmula nº 84 do STJ).

Também não se verificam presentes os casos expressos no art. 792 do CPC, para se ter a alienação como fraudulenta.

Fato também bastante relevante que corrobora com a versão da embargante, é que, além do contrato de compra e venda datado de 15.10.2012, ela apresentou as escrituras públicas de compra e venda dos imóveis, datadas de 15.04.2013, além outros documentos, como recibos de pagamento, hábeis a comprovar a posse dos imóveis, a qual não foi contestada pelos embargados.

Ademais, em que pese as escrituras públicas tenham sido lavradas em datas distintas do instrumento de compra e venda, demonstram que a aquisição dos imóveis ocorreu antes da constrição judicial, uma vez que a restrição deu-se em 22.07.2016 (Id. nº 34388207 - Pág. 5).

Sendo assim, como bem ressaltado na sentença, o que se constata é que a constrição foi lançada mais de 03 (três) anos após a transação de compra e venda.

Quanto à alegação do Ministério Público sobre a existência de ação anterior, ratifico o que disse o magistrado, no sentido que:

"[...] mesmo se adotada a data da constrição realizada em razão da primeira ação distribuída em face do embargado Éder de Moraes Dias, qual seja, a Ação Civil Pública nº 22759-32.2012.811.0041, Código 769772, a mesma ocorreu aos 10.10.2013, ou seja, um ano antes do contrato particular de compra e venda e seis meses antes das escrituras de compra e venda.

Apesar disso, o Ministério Público do Estado de Mato Grosso pugnou pela improcedência dos embargos, sustentando que a venda teria ocorrido em fraude à execução, vez que tramitava contra "o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência, conforme artigo 792, IV, CPC".

Para tanto, sustenta que a citada Ação Civil Pública nº 22759-32.2012.811.0041, Código 769772, foi ajuizada antes do contrato de compra e venda.

De fato, a referida ação foi distribuída em 10.07.2012, antes do contrato de compra e venda, datado de 15.10.2012. Entretanto, ainda assim, entendo que não há que se falar em fraude à execução. [...]" (destaquei)

Não se olvida que a fraude à execução pode ser alegada em matéria de defesa em sede de embargos de terceiro, opostos pelo beneficiário do ato tido por fraudulento. Todavia, quando a alienação ocorre na pendência de ação capaz de reduzir o devedor à insolvência, o reconhecimento da fraude à execução depende de dois pressupostos, os quais não restaram demonstrados nos autos, como também ressaltado pelo douto magistrado sentenciante, senão, vejamos:

O primeiro: comprovação de que o ato de alienação é danoso, apto a reduzir o devedor à insolvência (eventus damni). Em outras palavras, é necessária a demonstração

de que, do ato de disposição, decorreu um estado de insolvência.

Esse pressuposto está ausente no caso dos autos, haja vista que não restou comprovado que, com a alienação dos imóveis objeto dos autos, o embargado Eder de Moraes Dias tornou-se insolvente.

De fato, inexistente nos autos prova de que não havia, à época da alienação, outros bens penhoráveis ou de que os por acaso existentes eram insuficientes para saldar eventual condenação nos autos da ação de improbidade.

O segundo: prova de que o ato de alienação tenha sido praticado na pendência de uma ação contra o devedor (litispendência).

*Da mesma forma, o segundo pressuposto também resta ausente na hipótese em análise, considerando que a notificação do embargado Eder de Moraes Dias nos autos da ação civil pública associada aos presentes embargos (46985-96.2015.811.0041, Código 1051140) somente ocorreu em 29.08.2016 (Ref. 63, Código 1051140). Assim, **uma vez comprovada a realização da compra e venda em data anterior ao registro da indisponibilidade, e inexistindo elementos hábeis a dar lastro de veracidade à suspeita de fraude, realmente, deve ser protegida a boa-fé da adquirente e preservada sua posse/propriedade.** (destaquei)*

Ademais, mesmo se considerada a primeira ação (Ação Civil Pública nº 22759-32.2012.811.0041, Código 769772) a notificação do embargado ocorreu em 01.07.2013. Logo, depois da formalização da alienação, afastando, assim a evidência da alegada má-fé.

Não bastasse, deve ser observado, ainda, o entendimento consubstanciado na Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça, com o seguinte teor: **"O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente"**.

A jurisprudência sobre o tema, está em harmonia com os fundamentos da sentença, que trago como razões do meu voto, senão, vejamos:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - EMBARGOS DE TERCEIROS - AÇÃO CIVIL POR ATO DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA - IMÓVEL CONSTRITO - TERCEIRO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ - AUSÊNCIA DE REGISTRO - DESNECESSIDADE - SÚMULA 84 DO STJ - ALIENAÇÃO PRÉVIA - INSUSBSISTÊNCIA DA CONSTRIÇÃO JUDICIAL - HONORÁRIOS - SENTENÇA CONFIRMADA.

1- Evidenciada a transferência de propriedade e exercida a posse do imóvel, deve ser protegido o direito do comprador, ainda que o contrato particular não tenha sido levado ao registro no respectivo Cartório, em reverência ao princípio da boa-fé objetiva (Súmula n. 84 - STJ).

2- Assente o fato de que a parte recorrida comprou o imóvel objeto de constrição, exercendo sobre esse o domínio, muito antes da propositura da ação, no bojo da qual adveio a ordem constritiva em tal bem, mostra-se descabida a penhora que nele fora averbada, tanto quanto se revela despropositado se cogitar em fraude à execução.

3- Embora a Fazenda Pública não tenha, a priori, dado causa à lide, resistiu à questão meritória dos embargos, ao recorrer da r. sentença proferida, atraindo a aplicação do princípio da sucumbência e afastando o Enunciado n.º 303 da Súmula do STJ. 4- Recurso desprovido, sentença integralmente mantida. (TJ-MG - AC: 10000205044753001 MG, Relator: Maria Inês Souza, Data de Julgamento: 10/03/2021, Câmaras Cíveis / 2ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 11/03/2021) (destaquei)

*EMBARGOS DE TERCEIRO. Aquisição de bem imóvel (terreno sem benfeitorias) após o ajuizamento de ação civil pública de improbidade administrativa em face dos alienantes. **Ausência de anotação na matrícula do imóvel***

a respeito da existência da ação civil pública. Falta de comprovação de que os adquirentes/embargantes sabiam da existência daquela demanda e que aquele feito poderia levar os vendedores à insolvência. Fraude à execução não configurada. Aplicação do Enunciado nº 375 da Súmula do STJ e do entendimento pacificado no tema de recursos repetitivos nº 243. Precedentes. Requisitos do art. 792 do novo CPC não preenchidos. Sentença de procedência mantida. Recurso não provido". (TJSP; AC 1001578-81.2019.8.26.0400; Ac. 13467046; Olímpia; Primeira Câmara de Direito Público; Rel. Des. Luís Francisco Aguilar Cortez; Julg. 08/04/2020; DJESP 29/04/2020; Pág. 2736). (destaquei)

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL (CPC/15). FRAUDE À EXECUÇÃO. DECISÃO DA CORTE ESPECIAL DO STJ, PARA FINS DO ARTIGO 543 - C DO CPC/73, ACERCA DOS REQUISITOS PARA SUA CONFIGURAÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7/STJ. 1. Necessidade de citação válida para configuração da fraude de execução, ressalvada a hipótese prevista no § 3º do art. 615 - A do CPC/73. 2. O reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente (Súmula n. 375/STJ). 3. AGRAVO EM Recurso Especial DESPROVIDO."(STJ; AREsp 1.224.289; Proc. 2017/0328368-2; PR; Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino; Julg. 18/06/2018; DJE 20/06/2018; Pág. 4976). (destaquei)

"APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AUSÊNCIA DE REGISTRO DA PENHORA DO BEM À ÉPOCA DA ALIENAÇÃO. MÁ-FÉ DO TERCEIRO ADQUIRENTE NÃO DEMONSTRADA. FRAUDE À EXECUÇÃO. INOCORRÊNCIA. Consoante entendimento pacificado pelo c. STJ, por ocasião do julgamento do RESP nº 956.943/PR, submetido ao rito dos recursos repetitivos, para a configuração de fraude à execução, é indispensável que, ao tempo da alienação ou oneração do bem, exista em andamento

ação com potencial de reduzir o devedor à insolvência, com citação válida, bem como registro da penhora ou prova da má-fé do terceiro adquirente.” (TJMG; APCV 0090376-44.2002.8.13.0351; Janaúba; Décima Terceira Câmara Cível; Rel. Des. José de Carvalho Barbosa; Julg. 01/08/2019; DJEMG 09/08/2019). (destaquei)

EMBARGOS DE TERCEIRO. INDISPONIBILIDADE DE IMÓVEL DECRETADA EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA. BOA-FÉ DO ADQUIRENTE.

1. Consoante orientação sumulada sob n.º 84 pelo Superior Tribunal de Justiça, é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro.

2. Comprovada a celebração de contrato de compra e venda do imóvel antes do registro da medida de indisponibilidade de bens na ação civil pública de improbidade administrativa que lhe deu origem, e inexistindo elementos suficientes que corroborem a ocorrência de simulação do negócio jurídico, deve ser protegida a boa-fé dos adquirentes e preservada a sua posse. (TRF-4 - AC: 50009458520174047103 RS 5000945-85.2017.4.04.7103, Relator: MARGA INGE BARTH TESSLER, Data de Julgamento: 04/09/2018, TERCEIRA TURMA) (destaquei)

Na hipótese *sub judice*, não há, portanto, como se considerar a alienação dos imóveis em questão como fraude à execução, uma vez que ausentes os pressupostos necessários à sua configuração.

Ausente essa prova *in casu*, inclusive quanto à má-fé da parte embargante/adquirente, não há que se falar em fraude à execução.


Conclui-se, assim, que, embora seja certo que a transferência de propriedade de bens imóveis somente se dê com o registro do título translativo, tal fato não se contrapõe à firme jurisprudência que se consolidou no sentido de que o direito do terceiro de boa-fé adquirente do imóvel deve ser resguardado, ainda que a alienação não tenha sido levada ao registro em Cartório.

Demonstrada, pois, a satisfação, que a aquisição dos imóveis, posse e escritura pública, se deu antes da decisão de constrição, correta está a sentença que julgou procedentes os embargos de terceiro, e, portanto, deve ser mantida.

Isso posto, **nego provimento ao recurso**, para manter a sentença, pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

É como voto.

Data da sessão: Cuiabá-MT, 26/04/2022

 Assinado eletronicamente por: **GILBERTO LOPES BUSSIKI**
04/05/2022 13:09:28
<https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDBKKNKPPTKL>
ID do documento: **126629171**

 PJEDBKKNKPPTKL

IMPRIMIR GERAR PDF