



CEF não pode executar imóveis de terceiro, decide STJ

14/08/2008

A Caixa Econômica Federal não pode executar os imóveis de Cândida Stengele Brol até a conclusão do processo entre a instituição financeira e a CBL Construção e Incorporação. A determinação é da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça que, por unanimidade, suspendeu a execução extrajudicial.

A decisão de primeira instância que suspendeu a execução e manteve a mutuária na posse do imóvel foi reformada pelo Tribunal Regional Federal da 4ª Região. O recurso fora ajuizado pela CEF contra a aprovação dos Embargos de Terceiro — procedimento que visa a liberação de bem de terceiro, estranho ao processo, apreendido por ordem judicial de penhora, depósito, arresto, seqüestro, alienação ou qualquer outro tipo de apreensão em demanda judicial.

Na primeira instância, o juiz acolheu Embargos de Terceiro com base na súmula 84 do STJ: “É admissível a oposição de embargos de terceiros fundados em alegação de posse advindas do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro.”

O TRF-4, no entanto, reformou a sentença e autorizou a execução. Os desembargadores entenderam que a aplicação da Súmula 84 pressupõe a existência de boa-fé do terceiro o que, para eles, não era o caso em questão. É que o imóvel adquirido estava hipotecado para a CEF antes da efetivação da promessa de compra e venda firmada entre a construtora e a mutuária.

Por isso, a mutuária Cândida Stengele Brol recorreu ao STJ contra o acórdão do TRF-4. No recurso, ela solicitou a aplicação da súmula 84. Sustentou que adquiriu os imóveis de boa-fé e sem qualquer tipo de fraude. A Caixa Econômica Federal questionou a validade do contrato. Alegou que os imóveis estavam hipotecados e não poderia ter havido a promessa de cessão sem a sua ciência.

Acompanhando o voto do relator, ministro Aldir Passarinho Júnior, a Turma entendeu que, como a construtora prometeu vender as duas unidades habitacionais à mutuária em junho de 1993, portanto antes do início da execução movida pela CEF, em dezembro de 1994, é possível a aplicação da Súmula 84.

Em seu voto, o ministro também ressaltou que a Súmula 195 do STJ determina que, em Embargos de Terceiro, não se anula ato jurídico por fraude contra credores.

REsp 443.865

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2008-ago-14/cef_ao_executar_imoveis_terceiro_decide_stj/