

Comprador em contrato de gaveta pode embargar penhora de imóvel hipotecado

25/10/2012

A compradora de um imóvel hipotecado, mesmo com contrato não registrado em cartório, pode embargar penhora para defender seus próprios direitos. A 4ª Turma chegou a essa conclusão em recurso interposto pela Caixa Econômica Federal (CEF) contra julgado do Tribunal Regional Federal da 1ª Região. A Turma acompanhou de forma unânime o relator do processo, ministro Raul Araújo.

Em seu voto, o ministro considerou o entendimento do TRF-1 adequado. Ele explicou que a compradora não pretendeu substituir o mutuário na execução hipotecária, mas, com base no artigo 1.046 do Código de Processo Civil (CPC), embargou a execução para defender direito próprio por ter posse do imóvel.

“Portanto, a recorrida não deduz pretensão de substituição da parte executada na execução hipotecária, mas sim de defender direito próprio decorrente de sua condição de possuidora e adquirente/cessionária de direitos relativos ao imóvel hipotecado e penhorado”, esclareceu.

Para o relator, a compradora ajuizou ação autônoma, com pretensões próprias, por ver atingido seu direito como possuidora de um bem. O ministro Raul Araújo acrescentou que o fato de ela ou a CEF ter razão deve ser decidido no momento processual oportuno. Não há, todavia, impedimento para o embargo ser apreciado.

No caso, em novembro de 1994, a CEF ajuizou execução hipotecária contra um mutuário inadimplente. Em agosto de 1995, ele foi citado por edital e no ano seguinte o imóvel foi penhorado. A compradora alegou que havia adquirido o imóvel em setembro de 1995, por contrato de promessa de compra e venda não registrado no cartório imobiliário, o chamado “contrato de gaveta”. Ela interpôs embargos de terceiros para suspender a execução da hipoteca e impedir a desocupação.

Em primeira instância, os embargos foram extintos sem julgamento de mérito. O juiz considerou que a compradora adquiriu o bem após a citação do mutuário para a execução hipotecária e que ela deveria ter-se habilitado como assistente litisconsorcial, ou seja, como parte interessada no processo que auxilia a parte original.

Entretanto, o TRF-1 considerou que, no caso, não se aplicaria o artigo 42, parágrafo 3º, do Código de Processo Civil. A regra estabelece que a alienação de coisa litigiosa não altera a legitimidade das partes no processo. O que ocorreu, para o TRF-1, foi a compra de bem posteriormente penhorado em execução contra o mutuário. Assim, o tribunal determinou a volta dos autos à origem para o prosseguimento da ação.

A CEF recorreu ao STJ. Afirmou que o artigo 42 do CPC deveria ser aplicado no caso. Também haveria dissídio jurisprudencial (julgados com diferentes conclusões sobre o mesmo tema), já

que o Tribunal Regional Federal da 4ª Região entende que um imóvel pode ser considerado coisa litigiosa mesmo antes da penhora e que o fato de a penhora ocorrer após a transferência do imóvel não influencia na sua caracterização como coisa litigiosa. O TRF-4 também considera que a compra de bem com execução hipotecária em curso pode configurar fraude.

Segundo a CEF, a Súmula 84 do STJ não deveria ser aplicada na hipótese. A súmula permite o embargo de terceiro fundado em alegação de posse de imóveis decorrente de compromisso de compra e venda, mesmo sem registro. A Caixa apontou que a situação era outra, pois, na verdade, houve cessão de direitos de financiamento habitacional não quitado, sem a autorização da instituição financeira. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 465023

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2012-out-25/comprador-contrato-gaveta-embargar-penhora-imovel-hipotecado/>