

# Mesmo sem registro, prova de propriedade afasta penhora de imóvel

24/09/2023

A Justiça do Trabalho de Santa Catarina decidiu a favor de dois cidadãos que buscavam proteger seu imóvel de ser penhorado para cobrir dívidas trabalhistas do antigo proprietário.



Em decisão unânime, a 3ª Câmara do Tribunal Regional do Trabalho

da 12ª Região (SC) reconheceu que, apesar da ausência de um registro formal no cartório de imóveis, os atuais donos comprovaram de forma convincente a posse da propriedade.

O caso aconteceu no município de Blumenau. Para receber uma dívida trabalhista, o credor da ação requereu a penhora de imóvel em Itapema, litoral norte do estado, que estava em nome do devedor no processo.

## Embargos de terceiro

Sentindo-se prejudicados pelo pedido, dois cidadãos que não tinham relação com a dívida entraram com um incidente processual conhecido como embargos de terceiro. Eles argumentaram que, mesmo ainda registrado no nome do antigo dono, a transferência do imóvel ocorreu através de um contrato verbal de permuta, parte do qual quitado com o fornecimento de móveis sob medida.

Os atuais donos ainda comprovaram que a propriedade serve há dez anos como moradia deles.

## Robustez documental

As justificativas foram aceitas pelo juiz Osmar Theisen, da 3ª Vara de Blumenau. Na sentença, ele mencionou a “farta documentação trazida aos autos” pelos embargantes, que incluía faturas e contrato de energia elétrica relativos ao imóvel, comprovantes de pagamento e móveis oferecidos como permuta, além de fotografias de reformas realizadas na propriedade. Os elementos fortaleceram a alegação de um acordo verbal com o antigo proprietário.

Theisen também fez referência à Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), segundo a qual a aquisição de imóvel por terceiro de boa-fé, ainda que desprovida de registro, constitui motivo suficiente para afastar a penhora.

## Recurso

Inconformado com a decisão de primeiro grau, o credor recorreu para o TRT-12, alegando que não houve prova suficiente de boa-fé e propriedade por parte dos embargantes. O relator do processo na 3ª Câmara, desembargador Amarildo Carlos de Lima, não acolheu o pedido.

No acórdão, o magistrado ressaltou que a prova oral de testemunhas “indica a residência permanente dos embargantes no imóvel há aproximadamente dez anos”. Além disso, a manifestação de boa-fé estaria presente no fato de providenciarem manutenção e benfeitorias no edifício.



“Em par com a sentença, verifico a presença de ‘animus domini’ por parte dos embargantes, que residem no local ininterruptamente há tempos e se comportam como se proprietários fossem. Indiscutível, assim, sua posse sobre o apartamento, ainda que assumidamente não o tenham quitado integralmente”, fundamentou Amarildo de Lima.

Além disso, o relator considerou que não houve fraude à execução, uma vez que a negociação ocorreu antes do ajuizamento do processo. *Com informações da assessoria de imprensa do TRT-12.*

**Processo 0000451-78.2022.5.12.0039**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-set-24/mesmo-registro-prova-propriedade-afasta-penhora-imovel/>