



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº

, DE 2017

(Do Sr. Augusto Carvalho)

Acrescenta parágrafo ao art. 674 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Acrescente-se ao art. 674 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, o seguinte parágrafo, que será o terceiro:

“Art. 674.

§ 3º. É cabível a oposição de embargos de terceiros fundados na posse decorrente do compromisso de compra e venda, ainda que não registrado”.

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO



CÂMARA DOS DEPUTADOS

O Superior Tribunal de Justiça já se pronunciou reiteradamente “no sentido de que é cabível a oposição de embargos de terceiros para desconstituir a penhora realizada nos autos de execução, quando o embargante, que não é o devedor da dívida executada, tenha adquirido o imóvel penhorado por contrato de promessa de compra e venda não levado a registro”¹.

A jurisprudência do STJ é pacífica a esse respeito:

“TERCEIRO. POSSIBILIDADE. SÚMULA 84/STJ. CITAÇÃO DO EXECUTADO EM DATA POSTERIOR À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO. NÃO CONFIGURAÇÃO DE FRAUDE À EXECUÇÃO. DESPROVIMENTO.

1. O contrato de compra e venda, ainda que não tenha sido levado a registro no Ofício de Registro de Imóveis, constitui meio hábil a inviabilizar a constrição do bem imóvel, em sede de execução fiscal.

2. Comprovada a posse do bem pelo terceiro embargante e a inexistência de fraude à execução, cabe assegurar a pretendida posse nos termos da Súmula 84/STJ: “É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.”

3. Agravo regimental desprovido.” (STJ, AGRESP 622714/SC, Rel. Min. DENISE ARRUDA, DJU 05/09/2005, p. 221).

“PROCESSUAL CIVIL - EMBARGOS DE TERCEIRO - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO INSCRITO NO REGISTRO DE IMOVEIS - POSSE - PENHORA - EXECUÇÃO.

¹ Parecer PGFN/CRJ/Nº 2606/2008, de 16 de outubro de 2008. Disponível em: http://www.pgfn.fazenda.gov.br/legislacao-e-normas/atos-declaratorios-arquivos/2008/parecer_2606_2008.pdf. Acesso em 5 de maio de 2017.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

I - O promitente comprador, com base em contrato de compromisso de compra e venda não inscrito no registro de imóveis, está legitimado, na qualidade de possuidor, a opor embargos de terceiro para pleitear a exclusão de bem objeto de penhora em processo de execução.

II - Configura fraude a execução quando ao tempo da alienação havia demanda contra o vendedor, eis que, para caracterizá-la, mister haja ação ajuizada, com citação válida, como prescreve o art. 593, e incisos do CPC.

III - Incidência das súmulas ns. 83 e 84, do STJ.

IV - Recurso não conhecido.” (STJ, RESP 102942/RN, Rel. Min. WALDEMAR ZVEITER, p. 46444).

Tais decisões invocam, como fundamento, a Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça-STJ, cujo teor é o seguinte:

Súmula 84 - STJ: 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.

A Advocacia-Geral da União – AGU, por meio da Súmula 52, de 3 de setembro de 2010², também pacificou o tema:

“SÚMULA AGU nº 52, de 3 de setembro de 2010

É cabível a utilização de embargos de terceiros fundados na posse decorrente do compromisso de compra e venda, mesmo que desprovido de registros.”

² Súmula consolidada publicada no DOU I de 27, 28 e 29.1.2014. REFERÊNCIAS: Legislação Pertinente: Artigo 167, item 25, artigo 169 e artigo 172 da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), artigo 1.245, § 1 do Código Civil em vigor, artigo 530, I do Código Civil de 1.916 e artigo 267, VI, artigo 593, 11 e artigo 1.046 do Código de Processo Civil de 1.973. Jurisprudência: Superior Tribunal de Justiça: REsp 848.070/GO e REsp 638.664/PR, Rel. Ministro Luiz Fux.; REsp 35.815/SP, Rel. Ministro Garcia Vieira (Primeira Turma); REsp 775.425/PB, Rel. Ministro Castro Meira (Segunda Turma). Supremo Tribunal Federal: RE 119937/SP, Rel. Min. Sydney Sanches, (Primeira Turma). Disponível em <http://www.agu.gov.br/atos/detalhe/258468>. Acesso em 5 de maio de 2017.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

A presente proposta objetiva incorporar à lei o entendimento jurisprudencial consolidado do STJ, de modo a evitar que discussões da mesma natureza se repitam indefinidamente e se eternizem no âmbito do Poder Judiciário.

Sala das Sessões, em _____ de
2017.

Deputado AUGUSTO CARVALHO
Solidariedade/DF