

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 790.336 - GO (2015/0247847-2)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : SEBASTIAO NUNES FERREIRA
ADVOGADO : LEONARDO HONORATO COSTA - GO034518
AGRAVADO : FRINORTE FIGORÍFICO NORTE LTDA. - MASSA FALIDA
ADVOGADO : IRON AMADEU CAMILO DE VASCONCELOS NAVES -
GO021431

DECISÃO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto em face de acórdão com a seguinte ementa:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. LIMINAR INDEFERIDA NOS AUTOS DA AÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIRO. IMÓVEIS ARRECADADOS NOS AUTOS DA AÇÃO FALIMENTAR, REGIDA PELO DECRETO-LEI 7.662/45. IMÓVEIS OBJETO DE NEGOCIAÇÃO, MAS NÃO REGISTRADOS PELO ADQUIRENTE/AGRAVANTE NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. REGIME JURÍDICO PRÓPRIO, CONFERIDO NA LEI ESPECÍFICA. LIMINAR INDEFERIDA PELO JUÍZO UNIVERSAL. DECISÃO MANTIDA PELO TRIBUNAL.

1. O Agravante ajuizou Ação de Embargos de Terceiro, com requerimento de medida liminar, em face da Massa Falida, ora agravada. O pedido tem por escopo derrubar a arrecadação dos imóveis, ao todo 3 salas comerciais, feita pelo Síndico da Massa Falida nos autos da Ação de Falência, regida pelo Decreto-lei 7.662/45. Também quer evitar que os imóveis sejam levados à praça.

2. Constatando que os imóveis “sub judice” não tiveram a propriedade transferida através do registro cartorário, a rigor, o alienatário não é dono dos imóveis, a rigor incide o disposto no art. 52, VI, do Decreto-lei 7.661/45, aplicável ao caso concreto em virtude da regra de transição (Lei 11.101/09, art. 192) e que assim dispõe textualmente: “Não produzem efeitos relativamente à massa, tenha ou não o contratante conhecimento do estado econômico do devedor, seja ou não intenção dêste fraudar credores: (...)”

VII - as inscrições de direitos reais, as transcrições de transferência

de propriedade entre vivos, por título oneroso ou gratuito, ou a averbação relativa a imóveis, realizadas após a decretação do sequestro ou a declaração da falência, a menos que tenha havido prenotação anterior; a falta de inscrição do ônus real dá ao credor o direito de concorrer à massa como quirografário, e a falta da transcrição dá ao adquirente ação para haver o preço até onde bastar o que se apurar na venda do imóvel”.

3. É de destacar que “a jurisprudência desta Corte firmouse no sentido de que somente mediante o registro do título translativo no cartório imobiliário torna eficaz o contrato compra e venda, em razão da falência da vendedora - art. 52, VII, do Decreto-lei n. 7.661/1945 (REsp n. 431.432/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJU de 27/6/2005)” (AgRg na MC 13.985/MG, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 13/05/2008, DJe 16/06/2008).

AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

Alegou-se, no especial, violação dos artigos 1.052 do revogado Código de Processo Civil e 52, VII, 55 e 56 do Decreto-Lei 7.661/45, sob o argumento de que o ajuizamento de embargos de terceiro tem o condão de suspender o processo de falência e que o imóvel arrecadado foi legitimamente adquirido pelo agravante em data anterior à quebra.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

O processo encontra-se em fase liminar, tendo sido indeferido o requerimento, de sorte que, nos termos dos enunciados n. 735 da Súmula do Supremo Tribunal Federal e 7 do Superior Tribunal de Justiça, não tem cabimento o recurso especial.

Não fosse isso, cuidando-se de embargos de terceiro que não abrangem todos os bens, a suspensão que se há de aplicar é apenas concernente ao bem objeto dos referidos embargos, como consta expressamente na parte final do artigo 1.052 do revogado CPC, não havendo nos autos indicativo algum de que tenha havido outros atos em relação ao mencionado objeto além da arrecadação, determinada anteriormente e por isso mesmo causa de pedir dos embargos de terceiro.

A par disso tudo, a conclusão foi a de que sequer houve prova válida da propriedade do bem, porquanto carente do necessário registro para efeito translativo, de

modo que a arrecadação do bem em questão foi legitimamente determinada, porque em nome da falida.

A propósito:

RESP. FALÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NÃO REGISTRADO. ALVARÁ PARA OUTORGA DE ESCRITURA.

1. A propriedade imobiliária transfere-se, entre vivos, mediante registro do título translativo no Registro de Imóveis. O direito real à aquisição do imóvel, no caso de promessa de compra e venda, sem cláusula de arrependimento, somente se adquire com o registro.

2. Nessa perspectiva, malgrado a quitação de contrato de compra e venda de imóvel no ato de sua realização, não assiste direito à promissária compradora à expedição de alvará para outorga de escritura, após declaração de quebra da vendedora (art. 52, inc.

VII, do Decreto-lei 7.661/45).

3. Recurso especial não conhecido.

(REsp 431.432/SP, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 14/12/2004, DJ 27/6/2005, p. 396)

Diante do exposto, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 26 de novembro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora