



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 8.200, 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).

**DESPACHO:**

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA  
(MÉRITO E ART. 54, RICD) - ART. 24, II

**APRECIÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

**PUBLICAÇÃO INICIAL**

Art. 137, caput - RICD

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

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”<sup>1</sup>.

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.”*

<sup>1</sup> 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](http://www.pgfn.fazenda.gov.br/legislacao-e-normas/atos-declaratorios-arquivos/2008/parecer_2606_2008.pdf). Acesso em 5 de maio de 2017.

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.*

*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 2010<sup>2</sup>, também pacificou o tema:

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

---

<sup>2</sup> 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 o 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.

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

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 09 de agosto de 2017.

Deputado AUGUSTO CARVALHO  
Solidariedade/DF

<p><b>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA</b> Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL Seção de Legislação Citada - SELEC</p>
--

**LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015**

Código de Processo Civil.

**A PRESIDENTA DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

PARTE ESPECIAL

LIVRO I

DO PROCESSO DE CONHECIMENTO E DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

.....

TÍTULO III

DOS PROCEDIMENTOS ESPECIAIS

.....

CAPÍTULO IV

DA AÇÃO DE DIVISÃO E DA DEMARCAÇÃO DE TERRAS PARTICULARES

.....

**Seção III**  
**Da Divisão**

.....

Art. 593. Se qualquer linha do perímetro atingir benfeitorias permanentes dos confinantes feitas há mais de 1 (um) ano, serão elas respeitadas, bem como os terrenos onde estiverem, os quais não se computarão na área dividenda.

Art. 594. Os confinantes do imóvel dividendo podem demandar a restituição dos terrenos que lhes tenham sido usurpados.

§ 1º Serão citados para a ação todos os condôminos, se a sentença homologatória da divisão ainda não houver transitado em julgado, e todos os quinhoeiros dos terrenos vindicados, se a ação for proposta posteriormente.

§ 2º Nesse último caso terão os quinhoeiros o direito, pela mesma sentença que os obrigar à restituição, a haver dos outros condôminos do processo divisório ou de seus sucessores a título universal a composição pecuniária proporcional ao desfalque sofrido.

.....

## CAPÍTULO VII DOS EMBARGOS DE TERCEIRO

Art. 674. Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constritivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro.

§ 1º Os embargos podem ser de terceiro proprietário, inclusive fiduciário, ou possuidor.

§ 2º Considera-se terceiro, para ajuizamento dos embargos:

I - o cônjuge ou companheiro, quando defende a posse de bens próprios ou de sua meação, ressalvado o disposto no art. 843;

II - o adquirente de bens cuja constrição decorreu de decisão que declara a ineficácia da alienação realizada em fraude à execução;

III - quem sofre constrição judicial de seus bens por força de desconsideração da personalidade jurídica, de cujo incidente não fez parte;

IV - o credor com garantia real para obstar expropriação judicial do objeto de direito real de garantia, caso não tenha sido intimado, nos termos legais dos atos expropriatórios respectivos.

Art. 675. Os embargos podem ser opostos a qualquer tempo no processo de conhecimento enquanto não transitada em julgado a sentença e, no cumprimento de sentença ou no processo de execução, até 5 (cinco) dias depois da adjudicação, da alienação por iniciativa particular ou da arrematação, mas sempre antes da assinatura da respectiva carta.

Parágrafo único. Caso identifique a existência de terceiro titular de interesse em embargar o ato, o juiz mandará intimá-lo pessoalmente.

.....

## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### SÚMULA Nº 84

É ADMISSIVEL 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.

**SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**SÚMULA Nº 83**

NÃO SE CONHECE DO RECURSO ESPECIAL PELA DIVERGENCIA, QUANDO A ORIENTAÇÃO DO TRIBUNAL SE FIRMOU NO MESMO SENTIDO DA DECISÃO RECORRIDA.

**ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO**

**SÚMULA Nº 52**

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

**FIM DO DOCUMENTO**