



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.808, DE 2022 **(Do Sr. Rubens Pereira Júnior)**

Acrescenta parágrafo ao artigo 674 da Lei 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil, para prever a oposição de embargos de terceiro para desconstituir penhora de imóvel de posse advinda de compromisso de compra e venda.

DESPACHO:

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

APRECIÇÃO:

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

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2022.
(Do Sr. Rubens Pereira Junior)

Acrescenta parágrafo ao artigo 674 da Lei 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil, para prever a oposição de embargos de terceiro para desconstituir penhora de imóvel de posse advinda de compromisso de compra e venda.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - Esta Lei acrescenta parágrafo ao artigo 674 da Lei 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil, para prever a oposição de embargos de terceiro para desconstituir penhora de imóvel de posse advinda de compromisso de compra e venda.

Art. 2º - O artigo 674 da Lei 13.105, de 16 de março de 2015, passa a vigorar com a seguinte redação:

“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”.
(NR).

Art. 3º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.



JUSTIFICAÇÃO

Trata-se de Projeto de Lei para prever que é cabível a oposição de embargos de terceiros fundados na posse decorrente do compromisso de compra e venda, ainda que não registrado.

Entendemos que a proposta aperfeiçoa o sistema jurídico processual vigente, adequando-o à jurisprudência adotada pelo Superior Tribunal de Justiça, que reconhece a possibilidade de cabimento de embargos de terceiros como meio de desconstituição da penhora realizada nos autos de execução, nas hipóteses em que o embargante não seja devedor e tenha adquirido o imóvel penhorado em contrato de promessa de compra e venda, ainda que não registrado em cartório.

A nova regra, coadunando com o posicionamento da Corte Cidadã, visa proteger o terceiro de boa-fé e imprime maior segurança jurídica às relações contratuais e aos negócios jurídicos, evitando que formalismos exacerbados venham a causar prejuízos ao contratante adquirente do imóvel penhorado, que não figura como parte na ação de execução.

A questão está sobremaneira pacificada, sendo inclusive tema da súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça. Por isso, 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.

Assim, por entendermos ser a presente proposição deveras relevante e significativa é que submetemos a mesma a íncrita apreciação de Vossas Excelências e pugnamos por seu reconhecimento e consequente aprovação.

Sala das Sessões, 30 de junho de 2022.

RUBENS PEREIRA JÚNIOR

Deputado Federal PT/MA



LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
 Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
 Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
 Seção de Legislação Citada - SELEC

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 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 construtivo, 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

S Ú M U L A Nº 84

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.

FIM DO DOCUMENTO