

OS EMBARGOS DE TERCEIRO COMO REMÉDIO PROCESSUAL AO DIREITO À MORADIA

MIRANDA, Diana Athenas Matos¹
MUNARO, Marcos Vinicius Tombini²

RESUMO:

Estabelece a Constituição Federal que ninguém será privado de seus bens sem o devido processo legal, assegurado o contraditório e a ampla defesa. Posto isso, o presente trabalho tem como objetivo apresentar um estudo sobre os Embargos de Terceiro, previsto nos artigos 674 a 681 do Código de Processo Civil e, o seu cabimento em face de constrições judiciais sobre bens imóveis, a fim de desconstituir restrição sobre o patrimônio. O aludido instrumento processual expressa o princípio da dignidade da pessoa humana, atrelado ao direito fundamental à moradia, prerrogativas inafastáveis da tutela jurisdicional. A medida constritiva pode causar desconforto e transtornos, tanto ao sujeito passivo da demanda, quanto para terceiros exteriores, providos de boa-fé. Propõe-se, assim, mediante análise da doutrina, legislação e jurisprudência, apresentar o contexto histórico do Direito Civil e Processo Civil quanto à origem do procedimento de Embargos de Terceiro e sua evolução nos diplomas processuais antecedentes. Por fim, discorrer sobre a utilização dos Embargos como instrumento de obstáculo oposto por terceiro externo, sua natureza jurídica, os legitimados para a demanda e as hipóteses de cabimento da medida processual.

PALAVRAS-CHAVE: Embargos de Terceiro, Constrição Judicial, Direito Fundamental.

THE THIRD-PARTY DEFENSE AS REMEDY TO THE HOUSING RIGHT

ABSTRACT:

Establishes the Federal Constitution that no one shall be deprived of their individual property without due process of law, ensured the adversary procedure and the opportunity to be heard. The present research aims to present a study about the Third-Party Defense, as provided in articles 674 and 681 of Code of Civil Procedure and its applicability before judicial constriction on real property, in order to discontinue some restriction. This procedural instrument expresses the principle of human dignity, tied to the fundamental right to housing, inderogating prerogatives from judicial relief. The act of judicial constriction may cause discomfort and inconvenience, both to the defendant and possessor in good faith. It is proposed through an analysis of the prevailing opinion of jurists, legislation and court precedents, to present the historical context of civil law and civil procedure as to the origin of the Third-Party Defense and its evolution in previous legislation. Finally, to discourse about the Third- Party Defense as an obstacle to be used by appellant, its legal nature and the standing to sue in provisional remedy.

KEYWORDS: Third-Party Defense, Judicial Constriction, Fundamental Right.

¹ Discente do curso de Direito do Centro Universitário da Fundação Assis Gurgacz.
e-mail: dianaathenas@hotmail.com

² Docente orientador do curso de Direito do Centro Universitário da Fundação Assis Gurgacz. Mestre em Direito Processual Civil e Cidadania pela Universidade Paranaense. Especialista em Direito Aplicado pela Escola da Magistratura do Estado do Paraná. Especialista em Direito Civil e Processo Civil pela UNIVEL – Centro Universitário. Especialista em Direito Público pela Universidade Anhanguera-Uniderp. Especialista em Direito Constitucional pela Universidade Cândido Mendes. e-mail: marcosmunaro@hotmail.com

1 INTRODUÇÃO

Diariamente o Poder Judiciário é acionado pela sociedade e demais interessados. Neste contexto Processual, ressalta-se também a grande incidência das lides no âmbito do direito civil que versam sobre bens imóveis e seus desdobramentos, os quais podem ser passíveis de constrições judiciais e, muitas vezes, atingem terceiros exteriores do processo, providos de boa-fé e sem nenhuma previsibilidade da possível constrição em sua moradia, gerando desconforto e transtornos.

Neste sentido é que são opostos os Embargos de Terceiro, importante instrumento do Direito Processual Civil, cuja previsão legal está inserida no Código de Processo Civil regulado nos artigos 674 a 681 (BRASIL, 2015). Sua aplicabilidade consiste na proteção e resguardo dos direitos reais de quem não integre a demanda principal, ou seja, a pessoa estranha ao litígio em discussão, mas acaba sendo afetada por ele, tendo sua propriedade perdida, o que enseja perdimento do direito à moradia.

Direito este que foi amparado e implantado como pressuposto para a dignidade da pessoa humana, desde 1948, com a Declaração Universal dos Direitos Humanos, e que foi recepcionado e elucidado na Constituição Federal de 1988, por advento da Emenda Constitucional n. 26 no ano de 2000 (dois mil), em seu artigo 6º, caput (BRASIL, 1988) a construção desse direito constitucional, foi na brilhante emenda pois teve como espelho os direitos externalizados em tratados internacionais que o Brasil aderiu.

. O estudo e aprofundamento do tema são indispensáveis, pois serve como remédio processual no âmbito judiciário e é passível de discussões pela sua amplitude de aplicabilidade processual.

Nesse diapasão, questiona-se acerca do cabimento, ou não, dos Embargos de Terceiro como remédio Processual e Constitucional ao direito à moradia. Para tanto, ressalta-se que tal ato processual é amparado pela Constituição Federal de 1988, a qual viabiliza os preceitos constitucionais de que ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal, sendo assegurado o contraditório e ampla defesa, pois no ato da intimação, o terceiro poderá ter conhecimento da ação existente que versa sobre o seu bem e, assim, poderá interpor os Embargos de Terceiro a seu favor.

Logo, o presente artigo busca, como objetivo geral, esclarecer, após criteriosa análise dos dispositivos legais e dos entendimentos de doutrinadores e estudiosos, a aplicabilidade dos Embargos de Terceiro, o processamento e os legitimados para tal ação.

Ademais, salienta-se que o objetivo da ação de Embargos de Terceiro é desconstituir a constrição judicial com a conseguinte liberação do bem, como também poderá ser utilizada como

instrumento de medida preventiva para evitar a constrição, pois ocorrida tal ameaça, é plenamente possível a sua postulação em juízo. Concomitante a isto, será realizada a análise e enquadramento com as legislações que regem a temática sobre a compra e venda de bens imóveis de forma segura e legal, bem como acerca do dispositivo Constitucional Federal e seu caráter humano que remete ao direito à moradia concomitante com a medida do Embargos de Terceiro.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Remete-se historicamente, com os institutos do Direito Civil e do Processo Civil, os sinais primitivos do surgimento dos Embargos de Terceiro no Direito Romano. A palavra embargo deriva de *borgên*, radical de berganhar, embarçar, obstaculizar, opor. Assim, com o advento do sistema de execução ele se correlaciona à execução dos bens do possível devedor.

Parafraseando Difini (1992) e Sampaio (2007) elucidam que o *pignoris capio* formava meios de execução do direito, que buscava manter uma situação jurídica reconhecida pela lei, costume ou decidida perante julgamento. Tal formalidade se originou do Direito Romano, como uma espécie de defesa primordial da qual o terceiro se utilizava para defender seu patrimônio da constrição judicial, de relação processual que não configurava como integrante do litígio.

A defesa era exercida casualmente na execução e sua capacidade era apreciada pelo órgão que ordenou a inclusão do bem. Com a queda do império romano, não se obistou que esse instituto continuasse nos ordenamentos jurídicos seguintes, permanecendo as características similares do instituto até a atualidade. Sampaio (2007, p. 9) elucida que “[...] manteve-se a derradeira orientação, ou seja, a ideia de preservar o direito de terceiros diante de ato construtivo praticado no processo de execução”. Nesse sentido, o autor afirma que essas características permaneceram, de modo que a coerência do procedimento e o “[...] fato de a coisa julgada ser restrita, limitando-se à questão da sujeição ou não do bem penhorado na execução” (SAMPAIO, 2007, p.25).

A legislação brasileira ofertou uma defesa processual desse procedimento, uma vez que com a vigência do Código de Processo Civil de 1939, a limitação do terceiro legitimado foi revogada, de modo que todos aqueles que sofressem turbção ou esbulho de sua posse poderiam utilizar-se dos Embargos de Terceiro, em defesa de ato de constrição judicial (BRASIL, 1939).

O diploma Processual Civil conferiu à ação incidental maior celeridade que os diplomas legais anteriores, replicando a mesma presteza dada às medidas preventivas. E foi somente a partir desse código, conforme elucida Rodrigues (2006, p. 22), que o instituto passou a ser aplicado não só

na execução, como também em face de atos “[...] de constrição judicial que prejudique terceiro, inclusive os praticados no processo de conhecimento e medida cautelar”.

Numa visão da história mais atual, fazendo referência ao Código de Processo Civil de 1973, os doutrinadores formulavam grandes críticas à limitação, dada pelo legislador no tocante à oposição dos embargos, pois optou-se por apenas proteger patrimônios respaldados pela comprovação da posse, retirando-se de sua proteção os bens pautados em outros direitos aquisitivos. Corroborando com isso, Rodrigues (2006, p.23) expressa que:

[...] além de direito de propriedade (ou direitos vinculados à propriedade – art.1.050, § 2º), detenham posse da coisa apreendida ou ameaçada por ato judicial oriundo de demanda alheia. A doutrina é unânime na crítica a essa exigência que proíbe os embargos ao proprietário sem posse, considerada um retrocesso histórico, mas a maioria curva-se ante a literalidade da lei.

Atualmente, utiliza-se deste meio para a defesa de possíveis constrições judiciais. É importante narrar que esse instituto decorre do princípio de que a medida judicial só deve atingir os participantes do litígio. Análogo a isto, deve-se tecer algumas condições do terceiro exterior ao processo. Segundo Assis (2016, p. 1245), trata-se da pessoa que não compõe nenhuma parte no processo, ou seja, não figura como “[...] parte principal, auxiliar ou coadjuvante”.

Já no tocante à palavra embargos, Amadeo (2006, p. 34) descreve que a utilização do termo no diploma processual civil propõe uma noção central do instituto a que está ligado, sendo essa relacionado à “[...] ideia geral de impedimento, de obstáculo de oposição a algo”.

É necessário tecer a consideração acerca dos Embargos de Terceiro, de que esse instituto não é um remédio possessório, pois são contra os atos processuais do juiz, e não do particular, ou seja, é medida processual manejada pelo agente em que se resulta o ato.

Os Embargos de Terceiro são semelhantes às ações possessórias, porque se baseiam na posse, assemelhando-se à ação reivindicatória quando fundada em domínio e posse, ou à ação real de garantia, se fundamentados em direito real de garantia. Diante disso, Couto e Silva (1981), aceitando a classificação de Pontes de Miranda, quanto às ações, formulou os embargos como ação mandamental (a preponderância de sua eficácia está na ordem à autoridade, sem desconstituir o título), processual (sua finalidade imediata é a modificação ou a extinção de um ato processual) e negativa (propõem-se a desconstituir o ato).

O vínculo jurídico, geralmente, é composto por duas partes e analisado sob dois prismas: débito e responsabilidade.

No tocante ao débito, deve-se prestar e cumprir a obrigação firmada anteriormente, que nas palavras de Gomes (1995, p. 18) é “[...] realizar uma certa atividade em benefício do credor, seja ela

um *dare*, um *facere* ou um *non facere*”, exterminando a obrigação quando houver seu cumprimento espontâneo.

Já a responsabilidade se origina quando o devedor deixa de cumprir a prestação pactuada, ocasionando a inadimplência e, assim, emerge a responsabilidade patrimonial, que possibilita o credor de utilizar-se do Estado e de sua força coercitiva judicial para assegurar o cumprimento da obrigação. A responsabilidade surge para instrumentalizar o direito para dar cumprimento a obrigação, mesmo que recaia sobre os bens do devedor, de todos ou o *quantum* que satisfaça a obrigação.

À luz dos artigos 674 a 681, contidos no capítulo sétimo, no título dos procedimentos especiais, do Livro I, da Parte Especial, do Código de Processo Civil de 2015 (Lei n. 13.105/2015), os Embargos se processam perante o mesmo juízo que proferiu a decisão atacada e servem para afastar ofensa da qual o possuidor não pode se defender por sua própria força (art. 502 do CC). Neste aspecto, torna-se possível realizar apontamentos sobre: a natureza jurídica, a constrição judicial, a legitimidade ativa, o cabimento e suas hipóteses, a competência e as decorrências da exceção em sua definição de Embargos de Terceiro, mais especificadamente no artigo 647 como:

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 constitutivo, 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. (BRASIL, 2015).

Posto isso, tem-se o incremento do instituto que antigamente era restritivo, tendo em vista que com o advento do atual Código de Processo Civil, acrescentou-se mais pessoas ativas para oporem a medida. Esse instituto consiste em Ação de Conhecimento e tramitará sob o rito comum. Fazendo referência à responsabilidade patrimonial, na qual recai a medida, é importante salientar que como regra geral incidirá sob as partes que compõem a relação jurídica processual, sendo apenas de forma excepcional, permitido ao magistrado determinar a constrição patrimonial daquele que não participou do processo.

Caso haja o rompimento do procedimento usual e não seja verificada a possibilidade de exceção, ou seja, não sendo a parte integrante do litígio processual ou não tendo responsabilidade na obrigação ou demais elementos do tipo Processual Civil elencados no artigo 674, é que essa poderá se valer dos Embargos de Terceiro com o objetivo único de liberar sua posse da restrição (BRASIL, 2015).

Nas palavras de Neves (2016), entende-se como constrição judicial o ato realizado por magistrado dentro de determinado processo, que por meio do qual o terceiro sofre alguma espécie de restrição em algum bem de seu patrimônio. Ainda, ressalta-se que esses de apreensão judicial, com caráter de natureza executiva, poderão ocorrer em qualquer espécie de processo, não sendo exclusividade de integrantes da execução.

A doutrina denominou esse instituto de esbulho judicial, pois seu deferimento parte da autoridade judiciária e pode ocorrer nas demais variadas ações civis.

Acerca do momento processual e seu prazo de cabimento para oferecimento, coube ao legislador prever como termo final de oposição, que os Embargos de Terceiro devem ser ajuizados em até cinco dias depois da adjudicação, da alienação por iniciativa particular ou da arrematação, mas sempre antes da assinatura da respectiva carta. Neste ponto, não houve inovação. Entretanto, merece comentários acerca da importância da parte final do *caput* do artigo 675 do Código de Processo Civil.

Nesse diapasão, merece ênfase no tocante à possibilidade de flexibilização desse prazo, visto que quando o terceiro lesado não possui conhecimento da existência da execução, então, a partir desse momento, inicia-se o prazo quando houver a real cientificação da turbção ou esbulho da posse e, no passo da legislação Processual Civil do artigo 674, da efetiva constrição que recaia sobre direitos diversos daqueles decorrentes da posse (BRASIL, 2015).

Neste norte, sendo a divisão da execução direta e indireta, o diploma Processual Civil em seu inciso IV, do artigo 139, aborda o “[...] princípio da atipicidade do meio executivo”, facultando-se à autoridade judiciária a escolha do meio executivo como a sub-rogação ou coerção e das medidas executivas mais adequadas à satisfação do crédito (ABELHA, 2015, p. 73). Dispõe o referido artigo:

Art. 139. O juiz dirigirá o processo conforme as disposições deste Código, incumbindo-lhe:
[...]

IV - determinar todas as medidas indutivas, coercitivas, mandamentais ou sub-rogatórias necessárias para assegurar o cumprimento de ordem judicial, inclusive nas ações que tenham por objeto prestação pecuniária;

Sua legitimação é extremamente relevante, pois deverá se encaixar na admissibilidade. Conforme alude artigo 674 do Novo Código de Processo Civil (2015), que prevê tais legitimados para o ato como terceiro proprietário, inclusive fiduciário, possuidor, cônjuge ou companheiro, quando defende a posse de bens próprios ou de sua meação entre os demais elencados. A legitimidade para postular em juízo (*legitimidade ad causam*) advém de um pré-vínculo entre as partes da demanda e a situação jurídica afirmada, que autorize a gerência do processo. De acordo com Didier Júnior (2014), trata-se da capacidade dada as partes de instruir e participar do processo, de forma que a legitimidade *ad causam* é bilateral (duas partes), pois o autor só poderá ser legitimado a propor a ação em face de determinado réu, e não em face de outro, trazendo ainda a relação de causa e consequência entre as partes.

O ordenamento jurídico brasileiro já admitiu quanto à posse a tutela preventiva, bastando o mero perigo de sua lesão, considerando que contra o decreto judicial ainda não cumprido, o que há são embargos preventivos, semelhante ao interdito proibitório, mecanismo processual de defesa utilizado para impedir agressões iminentes que ameaçam a posse de alguém. Assim, os embargos podem ser preventivos, depois de proferida a decisão e antes de sua aplicação material servindo como manejo processual e correlacionado com o princípio constitucional da ampla defesa, e repressivos contra a propriedade. Neste íterim, o pressuposto de admissibilidade e procedimental deve ser de autoria do magistrado, o ato causador da lesão, quando, então, a proteção da posse só pode ser obtida através dos Embargos de Terceiro.

Ao possuidor é indeferido o desforço imediato, ficando constrangido a opor embargos perante o mesmo juízo prolator da decisão, pois não é lícito ao terceiro pedir manutenção a outro juiz, nem a ter o discernimento de concedê-lo, porque isso produziria um conflito hierárquico na distribuição dos serviços, afetando a segurança jurídica e não sendo um remédio ao direito.

Outro ponto que merece acolhimento - no tocante aos Embargos de Terceiro - é o valor da causa, o qual deve ser atribuído no ato de oposição e peticionamento nos autos que, via de regra, rege-se pelo artigo 291 do diploma Processual Civil vigente, dispondo que a toda causa será atribuído valor líquido e certo, ainda que não tenha conteúdo econômico imediatamente aferível. Rodrigues (2006) afirma que a regra geral é de que o valor da causa deve corresponder ao conteúdo econômico da pretensão do embargante e o benefício econômico por ele almejado, uma vez que a ausência de hipótese legal prevendo expressamente os critérios de valoração, aplica-se a regra geral do conteúdo da expressão econômica. Dessas ponderações, extrai-se que o valor atribuído à causa dos Embargos de Terceiro pode variar conforme o direito requerido.

De outra banda, é essencial a explanação do entendimento da Súmula 84 do Superior

Tribunal de Justiça, que concede ao promitente sem registro de direitos semelhantes do possuidor de fato, a possibilite apresentar Embargos de Terceiro visando proteger o imóvel do esbulho judicial, direito esse exercido pelo possuidor, seja de maneira direta ou indireta, de acordo com o artigo 674 do Código de Processo Civil.

Porém, até a edição da Súmula 84 (DJ 2/7/1993) pelo Superior Tribunal de Justiça, esta tese não tinha acolhimento, uma vez que existia súmula com conteúdo totalmente oposto a publicada pelo Supremo Tribunal Federal (621, DJ de 29/10/1984), o qual subscrevia que “[...] não enseja Embargos de Terceiro à penhora a promessa de compra e venda não inscrita no registro de imóveis.” (BRASIL, 1993, p.8).

A posse poderá ser direta, como no caso do usufruto que nada mais é que o direito real sobre coisas alheias, e ao conferir ao usufrutuário este terá a capacidade de usar as utilidades, frutos e rendas do bem, ainda que não seja o proprietário; do penhor, na medida em que se trata de direito real de garantia, que se dá pela transferência efetiva da posse na tradição concreta que, em garantia do crédito ao credor ou a quem o represente legalmente, faz o devedor, ou alguém por este, de uma coisa móvel, suscetível de alienação judicial; da locação, objeto em que uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição, usualmente valor pecuniário; do comodato servindo como empréstimo gratuito de coisas não fungíveis; do depósito, que se exerce temporariamente e em concomitância com a posse indireta, que conserva-se com o domínio e é exercida pelo proprietário.

A posse direta e a indireta dão passagem à ação de Embargos de Terceiro, porque ambas podem ser atingidas por decisões ou sentenças. Merece explanação a posse viciosa ou injusta, adquirida com ou sem violência, clandestina ou confrontando a confiança, uma vez que o vício da posse é relativo e não pode ser oposto ao possuidor se não por aquele que sofreu a turbação ou o esbulho. Assim, se o possuidor embargar, o vício da posse só é oponível contra ele se o embargado, normalmente o exequente e, às vezes, o executado ter sido vítima da ação do embargante ao adquirir a posse. Isso, usualmente ocorrerá em relação ao exequente, mas poderá acontecer frente ao executado.

A contestação irá se basear na falta de algum dos pressupostos, desde a inexistência da posse em discussão, apta a ensejar os embargos, ou da alegada lesão, por não ser atual ou iminente, ou por não ser injusta, tudo ensejando na revogação da medida. O embargado pode postular contra o terceiro embargante impugnando que este se sustenta em direito adquirido mediante fraude à execução.

Há discussão sobre o cabimento da alegação de fraude contra credores, o que tornaria anulável quando o negócio jurídico provém de ofensas ao interesse do particular. De acordo com

Aguiar Junior (1989), os argumentos da corrente contrária à discussão da fraude a credor nos Embargos de Terceiro foram brevemente e exemplarmente rebatidos no voto do Ministro Pedro Soares Munhoz no acórdão no Recurso Especial 90.934-6. Os resultados da sentença que julgam os Embargos de Terceiro, assim como a matéria em discussão, variam conforme o fundamento levantado pelo embargante.

Caso seja alegado e este provar domínio e posse, a sentença que afastar a lesão decorrente do ato judicial impedirá a prática de atos ofensivos à posse e à propriedade do embargante. Deste modo, se houve penhora no processo, esta será revogada, voltando ao “*status quo ante*” e não realizará a alienação judicial.

Se a posição do embargante é a de mero possuidor, a sentença concessiva dos embargos apenas guardará a posse em que será mantido ou reintegrado o terceiro, mas não obstará a penhora do direito de reivindicação de que é titular o executado, se dele o domínio. Portanto, os Embargos de Terceiro se trata de uma ação de caráter defensivo, vez que tem como finalidade impedir ou amparar bens e direitos possessórios pertencentes ao terceiro, de constrição judicial externalizada do processo, com o qual não possui nenhum vínculo, até a decretação da constrição.

É legalmente exigível para que se possa opor a ação dois requisitos genéricos, o primeiro trata da existência de um ato judicial construtivo indevido, e o segundo é a existência de ato que venha a atingir patrimônio ou direito de terceiro.

Para que terceiros não venham a sofrer a constrição, é importante ponderar algumas considerações no tocante ao momento de adquirir o bem imóvel ou móvel, pois se houvesse cuidado prévio no momento da documentação e pesquisa cartorária, muitas vezes não seria necessário a aplicação dos Embargos de Terceiro em medida judicial, ou seja, a inobservância de quesitos essenciais na negociação para a compra de imóveis, pode levar o comprador à perda do bem imóvel.

Por isso, o primeiro cuidado é a solicitação de documentos que comprovam a origem da propriedade e idoneidade, pois existe a velha crença de que quem mora no imóvel, é necessariamente o dono, contudo, nem sempre é desta forma. Assim, deve-se sempre solicitar a cópia da matrícula atualizada do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis em consonância com a Lei de Registros Públicos para verificar se o vendedor é realmente o proprietário.

Art. 17. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.

[...]

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

5) das penhoras, arrestos e sequestros de imóveis;

26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública. (BRASIL, 1973).

Haja vista, também se faz necessário solicitar certidões negativas dos compradores para garantir que estes não estejam agindo de má-fé tentando se desfazer dos bens para ocultá-los da justiça e, posteriormente, resultar em fraude contra credores, ocasionando prejuízos àquele que adquiriu o imóvel de boa-fé.

Para evitar esse tipo de situação, o adquirente antes da compra deverá solicitar certidões no distribuidor cível nas esferas estaduais e federais e verificar se há algum registro de ação na seara trabalhista, para se precaver de possível envolvimento do imóvel desejado em discussão processual.

É imprescindível checar se há existência de débitos do imóvel, como por exemplo, dívidas de IPTU, taxa condominial e eventuais impostos cobrados que incidam sobre o bem, tendo em vista que essas taxas são chamadas pelo direito civil de *propter rem* que significa, em razão do bem, deste modo acompanham o imóvel independente de quem for o proprietário, sendo o próprio imóvel a garantia de eventuais valores pagos por isso, o bem pode ser levado a hasta pública para quitar os débitos que recaem sobre ele próprio.

No tocante a transferência, é importante registrar a escritura do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, para que se efetive a vontade das partes na realização do negócio jurídico, finalizando, deste modo, um título de registro de imóvel.

Numa abordagem constitucional, enfatizando o direito fundamental à moradia, um dos desdobramentos do princípio da dignidade da pessoa humana, é que os embargos refletem o direito fundamental social à moradia, sua forma constitucional no rol de direitos fundamentais, bem como suas características entrelaçadas com o princípio da dignidade da pessoa humana, pode-se dizer que o direito à moradia performa a necessidade básica do homem médio, sendo imprescindível para uma vida plena e digna.

Nos ensinamentos de Garcia e Lazari (2015) os direitos humanos são aqueles inerentes aos homens, comumente descritos em instrumentos internacionais e tem por finalidade “a proteção da dignidade da pessoa humana, resguardando seus atributos mais fundamentais. A conquista de direitos da pessoa humana é, na verdade, uma busca da dignidade da pessoa humana” (GARCIA; LAZARI, 2015, p. 34).

Ainda, em uma interpretação extensiva da Constituição e fática da realidade social, características do direito social a moradia estão previstas no artigo 6º do texto constitucional pátrio. O dispositivo trata dos direitos sociais, dispondo que todos os brasileiros possuem o direito à moradia, isso significa dizer que a partir da entrada em vigor desta emenda o Estado brasileiro está obrigado a traçar, conceber, programar e executar políticas públicas que tornem a moradia um direito essencial de cada brasileiro (INÁCIO, 2002). Ainda, é oportuno explanar que ter um lar

para permanecer e desenvolver-se ao longo do tempo, está entrelaçado aos anseios e objetivos do homem e ao ânimo de permanecer, como um interesse natural, pois para obter as necessidades basilares da vida como trabalhar, educar, se faz criterioso ter um lugar fixo para viver com qualidade.

A essencialidade do direito à uma habitação digna tem acolhimento pela comunidade internacional. É um direito que deve estar relacionado com inúmeros outros, tendo inclusive a Organização Mundial de Saúde (OMS) tratado a habitação como o fator ambiental de maior impacto no que diz respeito a doenças e ao aumento das taxas de mortalidade e morbidade (ONU, 2010).

Nesta perspectiva, o direito Processual Civil tem papel essencial para inserção desta garantia constitucional, uma vez que ajuda a tutelar, assegurar e efetivar a retomada da posse anteriormente perdida por constrição judicial. Nesta margem, reitera-se por Streck e Moraes (2006) em obra bilateral, que o Estado deve ter como princípios a constitucionalidade efetiva de maneira a ser entendida como a vinculação deste Estado a uma Constituição, concebida como instrumento básico de garantia jurídica; a organização democrática da sociedade; um sistema de direitos fundamentais individuais e coletivos, na medida que deve assegurar ao homem uma autonomia perante os poderes públicos, bem como proporcionar a existência de um Estado amigo, apto a respeitar a dignidade da pessoa humana, empenhado na defesa e garantia da liberdade, da justiça e solidariedade; a justiça social como mecanismo corretivo das desigualdades; a igualdade, que além de uma concepção formal, denota-se como articulação de uma sociedade justa; a divisão de funções do Estado em órgãos especializados para seu desempenho; a legalidade imposta como medida de Direito, perfazendo-se como meio de ordenação racional, vinculativamente prescritivo de normas e procedimentos que excluem o arbítrio e a prepotência; a segurança e correção jurídicas.

Nesta perspectiva, em 6 de julho de 1992, por meio do Decreto 591, o Brasil ratificou sua participação no Pacto Internacional de Direitos Civis e Políticos da ONU, fazendo-o ingressar na Ordem Jurídica Nacional com força de norma constitucional (Constituição do Brasil – 1988 – artigo 5º, §§ 2º e 3º). Esse Pacto (Tratado Internacional sobre Direitos Humanos), em seu artigo 11, prevê a obrigação do Estado brasileiro de proteger e promover o direito à moradia digna. A redação do dispositivo é a seguinte:

Art. 11. 1. Os Estados-partes no presente Pacto reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si próprio e sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como a uma melhoria contínua de suas condições de vida. Os Estados-partes tomarão medidas apropriadas para assegurar a consecução desse direito,

reconhecendo nesse sentido, a importância essencial da cooperação internacional fundada no livre consentimento. (BRASIL, 1992).

Desta feita, em conformidade com outros direitos sociais e econômicos, o direito à habitação e a propriedade atribuem aos Estados uma série de obrigações. Quanto às autoridades cabe o papel de adotar medidas para que aquilo que está juridicamente e constitucionalmente assegurado, se torne eficaz para os beneficiários (ONU, 2010). As obrigações dos Governos com o direito à habitação digna são aquelas elencadas no inciso I do artigo 2º do Pacto Internacional sobre os Direitos Civis e Políticos, sendo o dever de reconhecer, respeitar, tutelar e satisfazer este e outros direitos.

O direito à moradia é parte do exemplo de vida adequada, digna e de qualidade, deste modo não se resume à apenas um teto e duas janelas, mas ao direito adquirido e tutelado de que todo brasileiro deve ter acesso a um lar para viver com segurança e dignidade, embora não seja o que acontece nos lares brasileiros.

Em 1948, com o advento da Declaração Universal dos Direitos Humanos, o direito à moradia se tornou um direito humano universal, já que está previsto em seu artigo 25, item primeiro, que todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar, a si e a sua família, uma vida saudável, bem-estar, alimentação, vestuário e habitação (UNICEF, 1948).

Este princípio constitucional tem relação direta com os Embargos, vez que estes relacionam entre si de forma que almejam a mesma finalidade, qual seja a retomada à posse legal daqueles bens que tenham sido constritos por medida judicial, pois além de serem terceiros providos de boa-fé, estes se veem na iminência de perderem seus lares e de suas famílias. Assim, valendo-se deste mecanismo, aquele terceiro exterior ao processo tem assegurado seu direito à moradia, conforme regulado e protegido pelo poder Judiciário e, para isto, pode-se utilizar do procedimento de Embargos de Terceiro.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto, é perceptível como esse valioso instrumento extraído do Código de Processo Civil de 2015 presente nos artigos 674 a 681, contidos no capítulo sétimo, no título dos procedimentos especiais, do Livro I, da Parte Especial, do Código de Processo Civil de 2015 (Lei n. 13.105/2015) pode ser a luz no final do túnel para inúmeras pessoas que veem, diariamente seus bens sendo envolvidos em discussões judiciais, e que estes, nem conhecimento do fato tinham.

Pois sempre, que a abrangência do Poder Judiciário exceder os limites subjetivos da relação processual, aquele terceiro que, não estando presente pela relação processual, e se vir na

aproximação de sofrer violação ou ameaça em seus direitos, terá a seu alcance os Embargos de Terceiro.

Sua aplicabilidade consiste na proteção e resguardo dos direitos reais, daquele estranho ao litígio em discussão, mas acaba sendo afetado pela demanda, tendo sua propriedade constricta, o que enseja perdimento do direito à moradia.

Concomitante a isso, esse manejo processual deve ser entendido e utilizado segundo a sua finalidade maior e de concordância com os interesses que a lei realmente quer proteger. Ademais, é imperioso que se faça a análise dos dispositivos legais e entendimentos sumulares acerca de seus quesitos para propositura, para alcançar seu direito à moradia sem mais interferências de exteriores, pois como dita Garcia e Lazari, a conquista de direitos da pessoa humana é, na verdade, uma busca da dignidade da pessoa humana.

O direito à moradia é parte do exemplo de vida adequada, digna e de qualidade no âmbito dos direitos sociais, e são tão importantes quanto aos direitos relacionados à privação do Estado, ao passo que está intrinsecamente correlacionado com os demais direitos e garantias fundamentais e principalmente com o princípio da dignidade da pessoa humana, previsto na Magna Carta

Neste horizonte, não se resume e se comporta à apenas um teto e duas janelas, mas ao direito adquirido e tutelado de que todo brasileiro deve ter acesso a um lar para viver com segurança e dignidade, assim como tutela a Constituição Federal, para que todos nestas condições onde perdem seu bem, obtenham a oportunidade de litigar em juízo para a retomada à posse legal de seus bens que venham sido restritos por medida judicial, pois além de serem terceiros providos de boa-fé, estes se viram a beira da perda de seus lares e de suas famílias.

REFERÊNCIAS

ABELHA, M. **Manual de Execução Civil**. 5. ed. São Paulo: Forense, 2015.

AGUIAR JUNIOR, R. R. Embargos de Terceiro. **Revista Jurídica**, Porto Alegre, v. 37, n. 143, p. 162-173, set. 1989. Disponível em: https://www.stj.jus.br/internet_docs/ministros/Discursos/0001102/EMBARGOS%20DE%20TERCEIRO.doc. Acesso em: 28 mai. 2021.

AMADEO, R. C. M. R. **Embargos de Terceiro: legitimidade passiva**. São Paulo: Atlas, 2006.

ASSIS, Araken de. **Processo Civil Brasileiro: Manual da Execução**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 05 out. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 19 fev. 2021.

BRASIL. **Código de Processo Civil (1939)**. Lei n. 1.608, de 18 de setembro de 1939. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/del1608.htm. Acesso em: 4 out. 2020.

BRASIL. **Código de Processo Civil (2015)**. Lei n. 13.105, de 15 de março 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 4 out. 2020.

BRASIL. **Decreto n. 591, de 6 de julho de 1992**. Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0591.htm. Acesso em: 15 jan. 2021.

BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 30 mai. 2021.

BRASIL. STJ (Superior Tribunal de Justiça). **Súmula 84**. 1993. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2009_6_capSumula84.pdf. Acesso em: 2 nov. 2020.

BRASIL. STJ (Supremo Tribunal Federal). **Súmula 621**. 1995. Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/menuSumarioSumulas.asp?sumula=1624>

DIDIER JÚNIOR, F. **Curso de Direito Processual Civil: Introdução ao Direito Processual Civil e Processo de Conhecimento**. 16. ed. revista ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2014.

DIFINI, L. F. S. **Embargos de Terceiro**. Rio de Janeiro: Aide, 1992.

GARCIA, B. P.; LAZARI, R. **Manual de direitos humanos**. Salvador: Juspodivm, 2015.

GOMES, O. G. **Obrigações**. 8. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense: 1986.

INÁCIO, G. L. **Direito Social à Moradia & a Efetividade do Processo: Contratos do Sistema Financeiro da Habitação**. Curitiba: Juruá, 2002.

NEVES, D. A. A. **Manual de direito Processual Civil**. 8. ed. Salvador: JusPodivm, 2016.

ONU. **El derecho a una vivienda adecuada**. 2010. Disponível em: https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf. Acesso em: 25 mai. 2021.

PARANÁ. Ministério Público do Estado Do Paraná. **Direito à Moradia**. Disponível em: <https://urbanismo.mppr.mp.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=9>. Acesso em: 02 nov. 2020.

RODRIGUES, R. Z. **Embargos de Terceiro**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

MIRANDA, P. **Comentários ao Código de Processo Civil**. Tomo XV: arts. 1.046 a 1.102. Rio de Janeiro: Forense, 1977.

SAMPAIO, R. M. C. **Embargos de Terceiro**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

SILVA, C. C. **Comentários ao código de processo civil**. Vol. XI. arts. 1.046 a 1.102. São Paulo: RT, 1981.

STRECK, L. L.; MORAIS, J. L. B. **Ciência política e teoria do Estado**. 5. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006.

UNICEF. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. 1948. Disponível em: http://www.unicef.org/brazil/pt/resources_10133.htm. Acesso em: 15 nov. 2020.