

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INSTRUMENTO PARTICULAR

Recurso RE 87.958  
Julgado em 07/08/1979

### IMÓVEL NÃO LOTEADO — VALOR CONTRA TERCEIROS - NECESSIDADE DO REGISTRO DE IMÓVEIS

#### RESUMO

Em, caso análogo ao presente, este Plenário, em 17-11-78, sendo relator o Sr. Ministro CORDEIRO GUERRA, conheceu dos embargos (ERE 87.958), que se fundavam no mesmo acórdão ora invocado e os recebeu por acórdão cuja ementa é a seguinte: "Promessa de compra e venda de imóvel, sem a formalidade essencial da inscrição no Registro Público, não se torna oponível a terceiros. O registro é que lhe atribui a eficácia "erga omnes". II - Válida é a penhora do bem prometido, por dívida do promitente vendedor, quando não registrada preexistente promessa de venda por ele pactuada. III - Descabimento de embargos de terceiro por parte do comprador, ainda que imitado na posse de imóvel prometido, para efeito de anular a penhora. Embargos de divergência conhecidos e recebidos com base nesse precedente, para o qual concorri com meu voto, conheço dos presentes embargos, e os recebo para restabelecer o acórdão, prolatado pelo 3º Grupo de Câmaras Cíveis do Tribunal de Alçada do Estado do Rio de Janeiro. Julgado em 08-08-1979 VOTO VENCIDO DO MINISTRO SOARES MUÑOZ: - ... no precedente que foi lembrado no voto do eminente Ministro Relator, pronunciei-me no sentido da possibilidade de os embargos de terceiro protegerem, a posse "in verbis": "Não há dúvida de que o voto do eminente Ministro MOREIRA ALVES é de evidente relevância. Mas insisto, "data venia", no meu ponto de vista, entendendo que a posse do promitente comprador não é em nome de outrem; é em nome próprio, desde que o proprietário lhe tenha transmitido em razão do contrato. A posse, nos termos do art. 493, III, do Código Civil, se transmite por qualquer dos meios de aquisição em geral. O promitente vendedor pode acrescer à obrigação de outorgar a escritura definitiva a de imitar, desde logo, o promitente comprador na posse do imóvel. Foi o que ocorreu na espécie "sub-judice". Celebrado o contrato de promessa de compra e venda através de escritura pública, o promitente comprador passou a residir no apartamento, como se proprietário fosse, Não necessitava inscrever no Registro de Imóveis a avença para obter a imissão na posse, porque já se acha nela, há muitos anos. De outro lado, a situação de visibilidade da propriedade resultante dessa posse confere ao compromissário legitimidade "ad causam" para propor embargos de terceiro possuidor (Ag. Instr. 28.756, RREE 19.642, 62.198, 71.162). A pretensão a embargar, por parte do possuidor, salienta PONTES DE MIRANDA, dá a quem quer que tenha posse indireta, ou direta, a legitimação ativa (Comentários ao Código de Processo Civil de 1939, Tomo IX, pág. 52). Mantenho o voto, rejeitando os embargos" (ERE 87.958). - Ante o exposto, conheço dos embargos de divergência e rejeito-os. Revista Trimestral de Jurisprudência, Janeiro, 1981 - Vol. 95 - Pág. 282 EMFOR 397 EMENTA: - Em intimação feita na sexta-feira, mediante publicação em jornal oficial que circula no mesmo dia, a segunda-feira subsequente, e não a terça-feira, - salvo se aquela não for dia útil, - é o primeiro dia de prazo contado. (Ementa modificada pelo EMENTÁRIO FORENSE) RESUMO DO ACÓRDÃO: - ... trata-se de intimação (...) feita numa sexta-feira, pois o jornal circulou no mesmo dia que trouxe estampado. Excluído o sábado e o domingo, por não serem dias úteis, o prazo começou a correr na segunda-feira subsequente, inclusive. - Quer o agravante que o primeiro dia de prazo contado seja a terça-feira, e não a segunda-feira. Mas não tem razão, embora possa haver decisões que liberalmente hajam perfilhado tal entendimento. Isso importaria - o que não tem sentido - em ficarem rigorosamente iguais as hipóteses de intimação feita na sexta-feira e as de intimação feita na segunda-feira. - Nego provimento ao agravo regimental. Julgado em 09-09-1980 (\*) "Quando a intimação tiver lugar na sexta-feira, ou a publicação com

efeito de intimação for feita nesse dia, o prazo judicial terá início na segunda-feira imediata, salvo se não houver expediente, caso em que começará no primeiro dia útil que se seguir". ("EMENTÁRIO FORENSE", Nº 195). EMFOR 397

#### **EMENTA**

A promessa de compra e venda de imóvel não loteado só se torna oponible "erga omnes" com sua inscrição no Registro de Imóveis. Não pode ser desconstituída penhora de imóvel objeto de promessa de compra e venda, se esta, ainda que celebrada anteriormente à penhora, não estiver inscrita.

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

Revista Trimestral de Jurisprudência