

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

MORTE DO PROMITENTE VENDEDOR

Recurso REsp .
Tribunal STJ

FALECIMENTO DO PROMITENTE VENDEDOR — DEFESA DA POSSE PELO PROMITENTE COMPRADOR - DIREITO RECONHECIDO INDEPENDENTEMENTE DE REGISTRO

RESUMO

- Trata-se de um "contrato de gaveta", designação atribuída aos negócios jurídicos de promessa de compra e venda do imóvel feitos sem o consentimento da instituição de crédito que financiou a aquisição levada a efeito pelo proprietário. - O ajuste foi celebrado em caráter irrevogável e irretratável (cláusula segunda, fl. 21), com quitação plena da "importância do Cr\$700.000,00 (setecentos mil cruzeiros) - preço total do negócio" (cláusula primeira, fls. 21), obrigando-se o promitente comprador a pagar as prestações do mútuo hipotecário na Caixa Econômica Federal "até final quitação do saldo devedor" (cláusula terceira, fl. 21), e os promitentes vendedores a "outorgar a competente escritura definitiva, assim que se der a antes mencionada quitação final" (cláusula quarta, fls. 21). - Sem embargo disso, falecido um dos promitentes vendedores, o aludido móvel foi incluído no inventário dos respectivos bens. - O Tribunal "a quo", valorizando a relação jurídica que subsistia nominalmente entre o "de cujus" e a Caixa Econômica Federal, desconsiderou os termos da promessa de compra e venda. - Sem razão. - São relações diferentes aquela resultante da morte do promitente vendedor, com os consequentes reflexos no contrato de seguro habitacional, e aquela decorrente do compromisso de compra e venda. - A posse transmitida na promessa de compra e venda (cláusula quinta, fls. 21) pode ser defendida em embargos de terceiro, ainda que fundada em instrumento desprovido de registro (STJ - Súmula nº 84); e se essa posse está ameaçada pelo arrolamento do respectivo imóvel em inventário, não obstante já alienado pelo "de cujus", o promitente comprador tem direito à realização da audiência de justificação de posse, tal como deflui do exame conjunto dos artigos 1.046, "caput" e 1.050, § 1º, do Código de Processo Civil, a seguir transcritos: "Art. 1.056, "caput" - Quem, não sendo parte no processo, sofrer turbação ou esbulho na posse de seus bens por ato de apreensão judicial, em casos como o de penhora, depósito, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação, arrolamento, inventário, partilha poderá requerer lhe sejam mantidos ou restituídos por meio de embargos." "Art. 1.050, § 1º - É facultada a prova da posse em audiência preliminar designada pelo juiz." - Voto, por isso, no sentido de conhecer do recurso especial e de dar-lhe provimento para que seja realizada a audiência de justificação de posse. Ac. de 19-11-1999 DJ de 13-12-1999 (Reg. nº 1996/0001610-0) Arquivo do EMFOR, STJ/N 4630 EMENTÁRIO FORENSE. Abril, 2003. Ano LV. Nº 653 EMENTA: - A antecipação de tutela serve para adiantar, no todo ou em parte, os efeitos pretendidos com a sentença de mérito a ser proferida ao final. Já a cautelar visa a garantir o resultado útil do processo principal. Enquanto o pedido de antecipação de tutela pode ser formulado na própria petição inicial da ação principal, a medida cautelar deve ser pleiteada em ação separada, sendo vedada a cumulação dos pedidos principal e cautelar num único processo. RESUMO DO ACÓRDÃO: - A análise do art. 796 do Código de Processo Civil possibilita verificar a desnecessidade de maiores argumentações a respeito do assunto, pela simplicidade que o reveste. - O Código de Processo Civil reconhece a autonomia do processo cautelar, mas no artigo mencionado esclarece que a tutela jurisdicional preventiva, tanto pode ser reclamada incidentalmente, ou seja, no decorrer do processo, como antecipadamente, antes da medida judicial ser interposta em juízo. - A propositura conjunta das ações cautelar e principal é sempre possível pois é nítido o caráter de complementariedade entre uma e outra, em nada prejudicando o andamento de ambos os processos se o momento da propositura for concomitantemente ou anterior ao da ação principal. (fls.). - Inconformada, a Fazenda recorre de especial,

alegando, em primeiro lugar, violação dos arts. 292, 706 e 809 do CPC. - Exposta a questão federal relativa à alegação de inépcia da petição inicial por conter pedidos incompatíveis (principal e cautelar), passo ao exame da preliminar. - A preliminar de inépcia da petição inicial não merece prosperar, mas por fundamentos diversos dos invocados pelo TJSP. Explico-me: O processo cautelar é procedimentalmente autônomo em relação ao processo principal ("in casu de conhecimento), apesar da relação de acessoriedade que mantém com este último. - Realmente, o processo cautelar - incidental ou preparatório (antecedente) - terá autos pró

EMENTA

A posse transmitida na promessa de compra e venda pode ser defendida em embargos de terceiro, ainda que fundada em instrumento desprovido de registro (STJ - Súmula nº 84); e se essa posse está ameaçada pelo arrolamento do respectivo imóvel em inventário, não obstante já alienado pelo "de cuius", o promitente comprador tem direito à realização da audiência de justificação de posse, tal como deflui do exame conjunto dos artigos 1.046, "caput" e 1.050, § 1º, do Código de Processo Civil.