

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

- Estas são as razões pelas quais agasalha-se recurso, para os fins suso referidos.

Ac. de 24-11-1988

Arquivo do EMFOR — TA/1.079

EMFOR 501

RESUMO

- A decisão de primeira instância está bem fundamentada e se harmoniza com o direito. - A sentença declaratória da ação de usucapião é anterior à penhora efetuada pelo embargado, embora o registro dessa decisão seja posterior ao ato de constrição do imóvel. - Assim, não se pode olvidar que "o usucapião é forma originária de adquirir: o usucapião não adquire a alguém; adquire simplesmente. Se propriedade anterior existiu sobre o bem, é direito que morreu, suplantado pelo do usucapiente, sem transmitir ao direito novo qualquer de seus caracteres, vícios ou limitações. Aliás, é de todo irrelevante, do ponto de vista da prescrição aquisitiva, a existência ou não daquele direito anterior" (cf. ADROALDO FURTADO FABRÍCIO, "Comentários ao Código de Processo Civil", Forense, 1980, vol. 8, tomo 3). - Em face do nosso direito positivo, não é, portanto, a sentença da ação especial de usucapião que vai gerar o direito real, uma vez que ela não vai além do reconhecimento do direito preexistente. "Em virtude da sentença a propriedade passa a existir desde o início da prova, não da época da sentença. Há um efeito retrooperante, a que alcança todos os atos praticados durante a posse" (cf. LOURENÇO MÁRIO PRUMES, "Usucapião de Imóveis", Ed. Sugestões Literárias, 2ª ed., pág. 313), pois "a ação de usucapião é declaratória" e como tal seus efeitos são "ex tunc" (cf. EDUARDO J. COUTURE, "Fundamentos de Direito Processual Civil", Ed. Saraiva, pág. 239; EURICO T. LIEBMAN, "apud" CHIOVENDA, "Instituições de Direito Processual Civil", Ed. Saraiva, vol. I, pág. 30; e ALFRADO BUZAID, "Ação Declaratória", pág. 10). - Ademais, a boa-fé e o justo título, na hipótese do usucapião extraordinário, só têm eficácia em relação ao titular do domínio, não diante de terceiros. - Desse modo, deixa de ter prevalência a presunção de fraude, como previsto, no art. 593 do CPC, tratando-se de aquisição "ad usucapionem", mesmo porque a lei só exige a citação do detentor do domínio, dos confrontantes e demais interessados. Não dispensa, porém, mesmo ocorrendo a revelia, que o autor prove ter atendido todas as exigências prescritas em lei. - E o registro da sentença, por conseguinte, objetiva mais o princípio de continuidade a fim de que venha gerar, daí por diante, efeitos normais para eventual venda do imóvel. - Além do mais, se a penhora não foi registrada, como é o caso, no registro de imóveis, ao credor cabe a prova da fraude de execução, inclusive a caracterização da insolvência do devedor (RTJ 111/690). - Inaplicável, pois, à espécie, a Súmula nº 621, da Colenda Suprema Corte, em face da situação diversa da hipótese prevista no aludido entendimento uníforme. - Não se cogita, também, mesmo porque não alegado pelo embargado, de qualquer fraude contra credores. - Diante do exposto, nega-se provimento ao recurso pelos próprios fundamentos da excelente sentença recorrida. Ac. de 17-10-1988 Arquivo do EMFOR, TACSP/N 1.971 EMFOR 612 EMENTA: - Tendo falecido o réu-executado, sem deixar descendentes, a substituição no polo passivo ocorre pela habilitação dos seus ascendentes (pais), habilitação esta que tem fins meramente processuais, porque objetiva sanar o defeito da relação processual, fazendo com que os

pais do filho falecido sem descendência, nela se integrem em razão mesmo de sua qualidade de sucessores do "de cujus". Realizada a penhora em bens imóveis de titularidade dos sucessores julgados habilitados para a substituição processual, a fim de assegurar o pagamento da dívida do de cujus, lícito lhes era ajuizar os embargos de terceiros sob o fundamento de que os bens penhorados, de sua exclusiva posse e propriedade, não estão sujeitos à execução, quer pela qualidade em que os possuem, quer seja pelo título.

RESUMO DO ACÓRDÃO: - ... há texto ex

EMENTA

A sentença declaratória da ação de usucapião é anterior à penhora efetuada pelo embargado, embora o registro dessa decisão seja posterior ao ato de constrição de imóvel. Em face do nosso direito positivo, não é a sentença da ação especial de usucapião que vai gerar o direito real, uma vez que ela não vai além do reconhecimento do direito preexistente. A boa fé e o justo título, na hipótese do usucapião extraordinário, só têm eficácia em relação ao titular do domínio, não diante de terceiros. Desse modo, deixa de ter prevalência a presunção de fraude, como previsto no art. 593 do CPC, tratando-se de aquisição "ad usucapionem", mesmo porque a lei só exige a citação do detentor do domínio, dos confrontantes e demais interessados. Não dispensa, porém, mesmo ocorrendo a revelia, que o autor prove ter atendido todas as exigências prescritas em lei. E o registro da sentença, por conseguinte, objetiva mais o princípio de continuidade, a fim de que venha gerar, daí por diante, efeitos normais para eventual venda do imóvel. Além do mais, se a penhora não foi registrada, no registro de imóveis, ao credor cabe a prova da fraude de execução, inclusive a caracterização da insolvência do devedor.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ