

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso
Tribunal

REsp 633/
STJ

OPOSIÇÃO FUNDADA EM ALEGAÇÃO DE POSSE — ADMISSIBILIDADE - INDEPENDENTEMENTE DE REGISTRO

RESUMO

- Debate-se, mais uma vez, sobre a possibilidade ou não de oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de contrato desprovido de registro imobiliário, matéria sumulada pelo Supremo Tribunal Federal (Enunciado n. 621) na vigência do sistema constitucional anterior. - Ao caso aplica-se às inteiras o entendimento contrário à referida jurisprudência sumulada, na linha de entendimento desta Corte em relação ao compromisso de compra e venda, uma vez que o que se procura proteger é a posse de imóvel adquirido por contrato não levado a registro. Se aplicável a referida orientação às promessas de venda, com maior razão se há de fazê-la incidir na compra e venda. - A propósito, quando do julgamento do REsp n. 633/SP, por mim relatado, ao votar, assim me expressei: "..... Neste Superior Tribunal de Justiça a matéria foi suscitada pela primeira vez no REsp n. 188/PR, tendo também sido versada no REsp n. 247/SP, julgado na mesma sessão (08.08 pp.). Do voto-condutor daqueles dois referidos arestos, proferidos pelo em. Ministro ATHOS CARNEIRO, colhe-se: "Sabemos que nosso País, principalmente nas camadas pobres da população, um grande número de negócios, e até direi, a maior parte dos negócios, é efetuada de maneira menos formal, e até absolutamente informal. Compram-se e vendem-se pequenos terrenos e casas apenas mediante a emissão de recibos, sinais de arras e mesmo de promessas de compra e venda ou "transferências de posse" redigidos de forma a mais singela. E é muitíssimo comum que esses documentos não venham a ser registrados no Registro de Imóveis, inclusive porque os termos em que estão vazados não permitiriam o registro. Para o registro imobiliário é necessário que o contrato revista determinados requisitos, o que exige, freqüentemente, a presença do tabelião ou do profissional do Direito. Então vemos aqui os dois pratos da balança: de um lado, temos o direito do credor, direito pessoal; do outro lado, o direito, também pessoal, do possuidor e promitente-comprador. Geralmente, como no caso dos autos, o possuidor já mantinha o seu direito de posse e os direitos à aquisição decorrentes de sua promessa de compra e venda desde antes do surgimento do crédito que origina a penhora. Então se pergunta: entre as duas pretensões, a do credor, direito pessoal, e a do promitente-comprador com justa posse, direito também pessoal, qual é aquela que merece maior tutela, maior proteção da ordem jurídica? Tenho a impressão de que levar nosso raciocínio para o terreno do direito registral importará na aplicação das normas jurídicas dentro de um, digamos assim, tecnicismo exagerado. É certo que, num plano puramente registral, o imóvel penhorado ainda é, tecnicamente, integrante do patrimônio do promitente-vendedor. Mas, inclusive, com freqüência é difícil que o credor ignore que sobre aquele imóvel, cuja penhora postula, se exerce direito de outra pessoa, do promitente-comprador e possuidor de boa-fé. O promitente-vendedor ainda é dono do imóvel, mas o é sob aquele "minus" derivado das obrigações que assumiu, de outorga da escritura definitiva, em virtude do contrato quitado de promessa de compra e venda. O patrimônio do cidadão não é constituído só dos seus direitos, mas também das suas obrigações. E o promitente-vendedor tem a obrigação de garantir a posse transferida contratualmente ao promitente-comprador, que a exerce em nome próprio. Então, se dirá: mas o credor não sabia disso; o credor considerava que o imóvel era do promitente-vendedor; emprestou-lhe dinheiro, ou com ele negociou, confiante de que aquele imóvel fazia parte, sem ônus, do seu patrimônio. Será que essa assertiva corresponde às realidades práticas da vida? Será que o credor foi realmente averiguar no Registro

Imobiliário e não atentou para a circunstância de que naquele imóvel estaria morando alguém, às vezes há muitíssimos anos, comportando-se como dono? E a penhora, por sua vez, terá sido objeto de registro, de molde a ter eficácia perante terceiros? Creio mais conforme com as necessidades atuais do comércio jurídico a interpretação pela qual, no choque de interesses de dois direitos, eminentemente pessoais (a própria penhora não é direito real, mas ato processual executivo), tanto um quanto outro, deve prevalecer o direito daquele que está na justa posse do imóvel, como seu legítimo pretendente à aquisição, e com o preço quitado, face ao direito do credor do prom

EMENTA

Aplica-se à compra e venda não registrada o mesmo entendimento cristalizado no Enunciado nº 84 da Súmula/STJ, que concerne à promessa de compra e venda.