

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso

re -

POSSUIDOR COM DOMÍNIO RESULTANTE DE SENTENÇA TRANSITADA EM JULGADO — REGISTRO PRETENDIDO APÓS A PENHORA - CABIMENTO

RESUMO

-, observo que o direito brasileiro, por ter adotado o sistema binário ao exigir o pacto de transferência do imóvel e a sua transcrição no registro apropriado, estabeleceu, na lição de SERPA LOPES (in "Curso de Direito Civil", vol. VI, Ed. Freitas Bastos, 1ª ed., 1960, 346, pág. 351), ser essa segunda fase condição essencial não só de eficácia como de constituição. - ORLANDO GOMES (in "Direitos Reais", 10ª edição, Forense, Rio de Janeiro, 1991), leciona que "sem transcrição, não se adquire "inter vivos" a propriedade de bem imóvel. É seu principal modo de aquisição. Não basta o título traslativo. Preciso é que seja registrado. Do contrário, não opera a transferência, a que, simplesmente, serve de causa. Assim é nos sistemas jurídicos, como o nosso, que não reconhecem força traslativa aos contratos... Entre nós nenhum título "adquirendi" é hábil para transmitir a propriedade do bem imóvel. Todos estão sujeitos a registro, sejam onerosos ou gratuitos." (pág. 132). - E mais: "O princípio da obrigatoriedade significa que o registro do título traslativo é indispensável à aquisição da propriedade imobiliária "inter vivos". A lei o condensa em termos claros, ao declarar que, enquanto se não transcrever o título de transmissão, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel, e responde pelos seus encargos. Somente, pois, o registro confere propriedade, não bastando a escritura, tanto assim que se o alienante firmar duas escrituras, vendendo o mesmo imóvel a pessoas diferentes, adquirir-lhe-á a propriedade o primeiro que registrar, ainda que o seu título traslativo seja de data posterior. A necessidade do registro, fazendo-se sentir de modo tão peremptório, determina, assim, sua obrigatoriedade, que a lei estabelece expressamente." (op. cit., pág. 137). - J.M. DE CARVALHO SANTOS, no seu "Código Civil Brasileiro Interpretado" (Freitas Bastos, volume VII, 11ª edição, 1987), observa que "o que transfere o domínio é a transcrição." (pág. 346). Assim, "antes da transcrição, o ato da alienação é mero contrato, que só obriga as partes contratantes, não passando o comprador de mero credor do alienante, contra o qual só lhe compete ação pessoal para obrigá-lo a entregar o imóvel ou indenizar perdas e danos ("Lafayette", cit., § 48)." (pág. 347). - Já CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA (in "Instituições de Direito Civil", vol. IV, 6ª edição, Forense, Rio de Janeiro, 1984), salienta que "pelo nosso direito, o contrato não opera a transferência do domínio. Gera tão-somente um direito de crédito, impropriamente denominado direito pessoal somente o registro cria o direito real. É o registro do instrumento no cartório da sede do imóvel que opera a aquisição da propriedade (Cód. Civil, arts. 530 e 531)." (pág. 92). - ARNOLD WALD, por sua vez, (in "Direito das Coisas", 8ª, com a colaboração do Prof. ÁLVARO VILLAÇA AZEVEDO, vol. III, ed. 1991) ensina que "o direito contemporâneo oferece-nos dois sistemas distintos de transferência de propriedade - o franco-italiano e o germânico. Para aquele, o simples contrato transfere a propriedade, o acordo de vontade é suficiente para que determinado bem saia de um patrimônio sendo incorporado a outro. Os registros públicos, no sistema franco-italiano, visam apenas documentar e comprovar o negócio feito, dando-lhe efeitos em relação aos terceiros, que não foram partes na operação contratual. No sistema germânico, ao contrário, a propriedade só se transfere mediante a transcrição do ato ou da sentença no Registro de Imóveis competente. É este último aliás o sistema adotado pelo nosso direito. A propriedade imobiliária só se transfere mediante transcrição do ato jurídico ou da sentença no Registro de Imóveis." (pág. 138). - A seguir, arremata: "Nos sistemas germânico e brasileiro, o contrato só cria obrigações, cujo inadimplemento importa perdas e danos, isto é, ressarcimento do prejuízo causado. Mas o contrato por si só não transfere a propriedade. Assim, se o vendedor não entrega a coisa vendida e a

escritura de venda, por qualquer motivo, não pode ser transcrita no Registro de Imóveis, a única possibilidade para o comprador é rescindir a compra e pedir uma indenização pelos prejuízos que o vendedor lhe causou." (op. cit., pág. 138). - Por isso que WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO (in "Curso de Direito Civil - Direito das Coisas", ed. Saraiva, 20ª ed., 1981, pág. 109) entende que, "enquanto não tenha sido procedida a transcrição da compra e venda do imóvel, ainda que lavrada em escritura pública, o compr

EMENTA

Cabíveis os embargos de terceiro possuidor que tem o domínio resultante de sentença transitada em julgado, ainda que só levada a registro após a penhora.