

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso re -
Tribunal STF

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

RESUMO

- A Primeira Câmara Cível do Colendo Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul decidiu a controvérsia sumariada na seguinte ementa (fl. ...): "Embargos de terceiro. Contrato de promessa de compra e venda, e de cessão, não registrado. Posse. Penhora. Embora não inscrito no Registro de Imóveis o contrato de promessa de compra e venda, e de cessão, de imóvel loteado, a comprovação documental dos negócios jurídicos e demonstrada a posse do promitente comprador e do cessionário, legitimado está esse a lançar mão dos embargos de terceiro para defendê-la, em caso de constrição judicial decorrente de penhora por execução aforada contra o promitente vendedor. Exegese do art. 1.046 do CPC. Ao estabelecer a proteção da posse, a norma contida no art. 1.046 do CPC refere-se à posse em si, como fato jurídico que produz efeitos próprios, independentemente de alicerçar-se sobre o domínio da coisa. Ao intérprete não cabe restringir o verdadeiro alcance da norma legal ou limitar sua verdadeira extensão. Procedentes os embargos de terceiro, por legítima a posse do cessionário, desconstitui-se a penhora decorrente de execução proposta contra o promitente vendedor. Sentença confirmada. Apelo improvido." - Inconformado, interpôs o embargado, Normélio K., extraordinário, com fulcro no art. 119, III, letra d, da Constituição Federal (anterior), no qual alega, em síntese, que o acórdão recorrido teria divergido com a Súmula nº 621-STF. - É de ver, correto o despacho que admitiu o RE pela alínea d do permissivo constitucional ao aduzir (fl. ...): "O recorrente sustenta que a decisão recorrida divergiu da Súmula ao entender que: «os embargos de terceiro objetivam tutelar e defender não apenas a posse decorrente de domínio, ou de contrato de promessa de compra e venda registrado, mas também a posse isoladamente, como tal considerada e de forma exclusiva. A divergência com a Súmula enseja a admissibilidade do recurso extraordinário." - Conheço, pois, do recurso pelo dissídio com a Súmula e, assim, o examino: A questão ora em debate se resume em saber se é cabível, ou não, embargos de terceiro à penhora, com base em contrato de promessa de compra e venda e de cessão de direitos não inscrito no registro de imóveis. Revelam os autos a inexistência de fraude à execução e que os recorridos encontram-se imitados na posse mansa e pacífica do imóvel penhorado desde 1983, por justo título. - O insigne PONTES DE MIRANDA leciona: "Os embargos de terceiro são a ação do terceiro que pretende ter direito ao domínio ou outro direito, inclusive a posse; sobre bens penhorados ou por outro modo constritos. O usufrutuário, por exemplo, é o senhor o locatário é possuidor. Se a penhora não lhes respeita o direito, um ou outro pode embargar como terceiro" (in Tratado de Ações, Ed. Revista dos Tribunais, 1976, págs. 180/181). - Continua: "O direito expectativo, como o oriundo de promessas de contrato, desde que a medida constriativa o atinge, pode ser protegido por embargos de terceiro..." (Obra citada, pág. 247). - Ainda sobre a mesma matéria, o ilustre HAMILTON DE MORAIS E BARROS ensina: "Não sé quer nos embargos de terceiro que o autor seja o proprietário do bem. Não sé faz essa exigência. Basta que tenha a posse, por direito real ou pessoal. São exemplos disso o locatário, o credor com garantia real, o credor que tenha direito de retenção." (Comentários ao Código de Processo Civil - Vol. IX, 2ª Ed. -Forense, 1986, pág. 371). - Sobre o mesmo tema, aliás, esta Egrégia Turma, em sessão do dia 19-9-89, proferiu decisão, ao julgar o RE nº 226-SP, relator o eminente Ministro Gueiros Leite. - De igual forma também já se manifestou a E. 4ª Turma deste Tribunal ao decidir o RE nº 188-PR, relator o não menos eminente Ministro Athos Carneiro, em 8-8-89. - Como se vê, correto, portanto, o acórdão recorrido ao

divergir do entendimento expresso na Súmula nº 621-STF, eis que, inexistente fraude à execução, encontrando-se os recorridos na posse mansa e pacífica do imóvel desde 1983, estão legitimados, na qualidade de possuidores, a opor embargos de terceiro, para pleitear a exclusão do bem, objeto da penhora no processo de execução, onde não eram parte, nos termos do art. 1.046, § 1º, do Código de Processo Civil. - Tais os fundamentos pelos quais conheço do recurso pela letra d, do permissivo constitucional, mas nego-lhe provimento. Ac. de 17-10-1989 (Reg. nº 89.0009939-6) VENCIDO O MIN. CLÁUDIO SANTOS Revista do Superior Tribunal de Justiça, nº 7, março de 1990, pág. 344 EMENTÁRIO

EMENTA

Inexistente fraude, encontrando-se os recorridos na posse mansa e pacífica do imóvel desde 1983, estão legitimados, na qualidade de possuidores, a opor embargos de terceiros, com base em contrato de compra e venda e de cessão de direito não inscrito no Registro de Imóvel, para pleitear a exclusão do bem, objeto da penhora no processo de execução, onde não eram parte, a teor do art. nº 1.046, § 1º, do CPC.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais