

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso
Tribunal

REsp 188
STF

FALTA DE REGISTRO — SE OBSTA A AÇÃO

RESUMO

- Este tema foi apreciado no Superior Tribunal de Justiça, pela vez primeira, no REsp 188, aos 8-8-89, por esta 4ª Turma, relator para o acórdão o eminente Ministro BUENO DE SOUZA, sob a ementa: "Processual Civil. Embargos de Terceiro. Recurso especial. Divergência com a Súmula 621 (*) do STF. 1 - É admissível a oposição de embargos de terceiros fundados em alegações de posse advinda de contrato de compromisso de compra e venda desprovido de registro imobiliário. 2 - Inocorrência "in casu" de fraude à execução. 3 - Recurso especial a que se nega provimento". (DJU 31-10-89, pág. 16.557) - Na oportunidade, como vogal, proferi o seguinte voto: "Creio mais conforme com as necessidades atuais do comércio jurídico a interpretação pela qual, do choque de interesses de dois direitos eminentemente pessoais (a própria penhora não é direito real, mas ato processual executivo), direito pessoal tanto um quanto outro, deve prevalecer, na via dos embargos de terceiro, o direito daquele que está na justa e plena posse do imóvel, como seu legítimo pretendente à aquisição, face ao direito do credor de promitente vendedor, dê que, no caso, ausente, por certo, qualquer modalidade de fraude a credores ou a execução. - Esta orientação melhor se coaduna as realidades jurídico-sociais do nosso país, e impende sejamos sensíveis a estas realidades. - De maneira que, rogando vênias ao eminente relator, e reconhecendo às dificuldades da matéria e o peso dos argumentos em contrário, ousou divergir da Súmula nº 621 (*), retornando à antiga orientação do Pretório Excelso, revelada, v.g., nos RREes "in" RTJ, 91/257; RTJ, 92/818; destarte, mantenho o aresto proferido pelo eg. Tribunal de Alçada do Estado do Paraná". - Votaram, então vencidos os eminentes Ministros SÁLVIO DE FIGUEIREDO, relator originário, e BARROS MONTEIRO. Em posteriores julgamentos, entretanto, a respeito do tema, tal orientação da 4ª Turma passou a ser adotada à unanimidade. 2 - Não discrepou a eg. 3ª Turma, que decidiu sobre a matéria no REsp 116, aos 19-9-89, relator o eminente Ministro GUEIROS LEITE, com a ementa que segue: "Posse Imobiliária. Construção Executória. Embargos de Terceiro. Pode manifestar embargos de terceiro o possuidor, qualquer que seja o direito em virtude do qual tenha a posse do bem penhorado ou por outro modo conscrito - O titular de promessa de compra e venda, irrevogável e quitada, estando na posse do imóvel, pode se opor à penhora deste mediante embargos de terceiro, em execução intentada contra o promitente vendedor, ainda que a promessa não esteja inscrita - Recurso especial de que se conhece pelos dois fundamentos (CF, art. 105, III, "a" e "c"), mas a quem se nega provimento". (DJU de 30-10-89). - Com o relator estiveram os eminentes Ministros NILSON NAVES, EDUARDO RIBEIRO e WALDEMAR ZVEITER, vencido o eminente CLÁUDIO SANTOS. - Aliás, do voto do eminente Ministro NILSON NAVES no REsp 226, vale a referência que transcrevo: "Demais, como salientado alhures, a doutrina, e ampla, entende que se a constrição judicial alcançou direitos, está aí, justificado o emprego dos embargos de terceiro. Em seu voto, no RE - 7 6.769, de 1973, o saudoso Ministro RODRIGUES ALCKMIN lembrou lições de LOPES DA COSTA, PONTES DE MIRANDA, JOSÉ FREDERICO MARQUES e CARNEIRO LACERDA. "São também direitos" - diz PONTES - "pretensões, ações. Portanto, sempre que a constrição judicial apanhou direito (títulos de crédito, direitos, pretensões, ações, art. 930; II e V)...". - Por fim, lembro que esta 3ª Turma, no REsp-30, acatando o voto do Sr. Ministro EDUARDO RIBEIRO, reputou dispensável o registro da promessa de compra e venda, no caso de execução compulsória, decidindo, dessa forma, em sentido outro ao estatuído nas Súmulas 167 e 413 STF. Se não estou em erro, um assunto arrasta o outro. Tanto é que as

Súmulas 413 e 621, entre outras referências, têm por referência o art. 22 do Decreto-lei nº 58/37. Ora, se o promitente comprador pode, sem o registro, exigir do promitente vendedor a escritura, para tanto valendo a sentença de precedência da ação intentada, pode, por igual, defender a sua posse, desde que justa, por intermédio dos embargos de terceiro. "Ubi eadem ratio, ibi eadem legis dispositio". 4 - Afasto diga-se mais, a arguição de violação dos dispositivos de lei

EMENTA

O promitente comprador, por contrato irrevogável devidamente imitado na posse do imóvel, pode opor embargos de terceiro possuidor - CPC, art. 1.046, parágrafo 1º - para impedir penhora promovida por credor do promitente vendedor. A ação do promitente comprador não é obstada pela circunstância de não se encontrar o pré-contrato registrado no ofício imobiliário. - O registro imobiliário somente é imprescindível para a oponibilidade face àqueles terceiros que pretendam sobre o imóvel direito juridicamente incompatível com a pretensão aquisitiva do promitente comprador.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ