

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso ap .
Tribunal STF

SUA LEGITIMIDADE INDEPENDENTEMENTE DE REGISTRO

RESUMO

- O acórdão recorrido é auto-explanatório e as suas conclusões afinam com as decisões desta 3ª Turma, proferidas nos recursos especiais ns. 226 - SP, 307 - SP, 314 - SP, 758 - RJ e 866 - RS, das quais destaco a do R. Esp. nº 226 - SP, de que fui relator e em tudo igual à presente, a saber: (Omissis) "São, pois, a alegações superadas, em face da fundamentação do acórdão sobre os efeitos derivados da posse e não do domínio, que este se adquire, sim através do caráter publicitário do registro, da sua legalidade e força probante. É certo que as decisões alinhadas pelo recorrente recusam a equiparação do promissário comprador sem registro ao possuidor, para os efeitos do art. 1.046, parágrafo 1º, do CPC. Mas isto decorre da mesma confusão de origem qual a de que a penhora somente atingiria o direito real e não a posse. Para alguns, menos avisados, também porque a promessa de compra e venda sem a eficácia do registro seria mero direito pessoal. Pelo que sei, pode manifestar embargos de terceiro o senhor ou possuidor, qualquer que seja direito em virtude do qual tem a posse do bem, seja direito real, obrigacional ou pessoal e até mesmo de crédito, neste último caso quando o contrato não opera a transferência do domínio (Cf. MORAES E BARROS; "Comentários ao CPC", vol. IX, Forense, pág. 296; CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, "Instituições", vol. IV; 1ª ed.; 1970; pág. 99). Assim também PONTES DE MIRANDA, ao definir os embargos de terceiro como a ação do que pretende ter direito ao domínio ou outro direito, inclusive a posse, sobre os bens penhorados ou por outro modo constritos ("Comentários", vol. IX, 2ª ed., 1959, pág. 6). Afinal de contas, se formos colocar nos pratos da balança o que sobre esse assunto já foi decidido pelos tribunais, verificaremos não ser possível ter como pacífica a jurisprudência, mas grandemente diversificada. O STF, mesmo, tem várias decisões, sendo que uma delas com a seguinte ementa: "Cabem embargos de terceiro, por parte do promitente comprador, com contrato de compromisso de compra e venda quitada, irretratável e não registrado, a fim de evitar que o imóvel compromissado seja penhorado e praxeado, para pagamento de dívida do promitente vendedor." (STF, ap. DJ, 21-9-63/118a, "apud" ALEXANDRE DE PAULA, "CPC Anotado", vol. IV, RE/SP - 1977, pág. 326; idem RT 294/716; RF 142/151)." Dos Tribunais de São Paulo, Distrito Federal e Bahia as decisões não discrepam (RT 337/351, RT 369/160, ADCOAS 1971/4890, RTBA 37/437, DJ 21.851, pág. 2.335, RDI 12/79 - todos encontrados em ALEXANDRE DE PAULA, obra e lugares citados). Destaco dentre esses um do TASP, a saber: "... Entretanto, quando não se vislumbra fraude de execução, o titular de promessa de compra e venda, irrevogável e quitada, estando na posse do imóvel, pode opor à penhora deste, mediante embargos de terceiro, em ação executiva intentada contra o promitente vendedor, ainda que a promessa não esteja inscrita. (Omissis)" (TASP, ac. 22-6-71, ap. 161.208, "apud" ALEXANDRE DE PAULA, idem, ibidem). Não me guio, nestas circunstâncias, pela Súmula STF 400 (*), porque a acho em conflito com as razões que inspiram a adoção do recurso por divergência jurisprudencial, mas não posso deixar de considerar que a divergência reforçada em bons argumentos é salutar, mas dificilmente poderá convencer da contrariedade à lei ou à negativa de sua vigência, fundamento que repousa por base dessa mesma divergência. Ac. de 07-11-1989 DJ de 11-12-1989 Arquivo do EMFOR - STJ/98 (*) "Decisão que deu razoável interpretação a lei, ainda que não seja a melhor, não autoriza recurso extraordinário pela letra "a", do artigo 101, III, da Constituição." ("EMFOR", Nº 191, t. RECURSO EXTRAORDINÁRIO st. OFENSA À LEI FEDERAL). EMFOR 503

EMENTA

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 constricto. - 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.

NOTA DA REDAÇÃO

RT