

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso ap .
Tribunal STF

DIREITO DE TERCEIRO POSSUIDOR DE BOA FÉ

RESUMO

- ... Transcrevo o que em outra ocasião escrevi a respeito do assunto: "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, § 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 podem manifestar embargos de terceiro o senhor ou possuidor, qualquer que seja o direito em virtude do qual têm 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 constrictos ("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, apux ALEXANDRE DE PAULA, "CPC Anotado", vol. IV, RT/SP - 1977, pág. 326; idem RT 294/716; RF 142/151). "Nos Tribunais de São Paulo, Distrito Federal e Bahia as decisões não discrepam (RT 337/351, RT 369/160, ADCOAS 1971/4.890, 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-se 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." (REsp nº 226 - SP). Ac. de 12-06-1990 DJ de 13-08-1990 Arquivo do EMFOR - STJ/229 (*) "Decisão que deu razoável interpretação à lei, ainda que não seja a melhor, não autoriza recurso extraordinário pela letra "a", do art. 101, III da Constituição Federal". ("EMFOR" Nº 191, t. RECURSO EXTRAORDINÁRIO, st. OFENSA à LEI). EMFOR 509

EMENTA

Pode manifestar embargos de terceiro o possuidor de boa-fé, qualquer que seja o direito em virtude do qual tenha a posse do bem penhorado ou por outro modo constricto.

NOTA DA REDAÇÃO

