

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso

REsp 871

Tribunal

STF

CONDIÇÕES DE SUA LEGITIMIDADE

RESUMO

- ... Sobre a Súmula 621 (*), do STF, temos decidido na Turma da seguinte maneira: "Ementa - Posse Imobiliária. Construção Executória. Embargos de Terceiro. Requisito da Boa-Fé. 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 constrito. 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 execução intentada contra promitente vendedor, ainda que a promessa não esteja inscrita. Recurso conhecido e desprovido." (REsp nº 871 - SP). - Assim votei no REsp nº 226, de São Paulo, pronunciamento transcrito a seguir: "São, pois alegações superadas, em face da fundamentação do acórdão sobre os efeitos derivados da posse e não do domínio que este se adquire, sim, através de 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, podem manifestar embargos de terceiro o senhor ou possuidor, qualquer que seja o 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 P EREIRA, "Instituições", vol. IV, 1ª ed., 1970; pág. 99). Assim também PONTES DE MIRANDA, ao definir os embargos de terceiro como a ação do quem pretender ter direito ao domínio ou outro direito, inclusive a posse, sobre os bens penhorados ou por outro modo constritos ("Comentários", vol. IX, 2ª ed., 1859; pág. 6). Afinal de contas, se formos colocar nos pratos da balança o que sobre esse assunto já foi decidido pelos tribunais, verificaremos não se 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 21-1-63/118, a apude ALEXANDRE DE PAULA, "CPC Anotado", vol. IV; RT/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 1971/4.898, RTBA 37/347, 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 são 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 que 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 divergência." Ac. de 19-06-1990 DJ de 20-8-1990 Arquivo

do EMFOR - STJ/219 (*) "Não enseja embargos de terceiro à penhora a promessa de compra e venda não inscrita no registro de imóveis." ("EMFOR", Nº 434, t. PENHORA, st. PROMESSA DE COMPRA E VENDA).
(**) "Decisão que deu razoável interpretação à lei ainda que não seja a melhor, não autoriza recurso extraordinário pela letra "A" do artigo 101, III, da Constituição Federal". ("EMFOR", Nº 191, t. RECURSO EXTRAORDINÁRIO, st. OFENSA À LEI FEDERAL). EMFOR 508

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

RT