

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso

REsp 188

Tribunal

STF

SUA LEGITIMIDADE — QUANDO INDEPENDE DE REGISTRO

RESUMO

- ... A Súmula nº 621 (*) do STF desautorizava, de fato, embargos de terceiro à penhora, fundados em promessa de compra e venda não inscrita no Registro de Imóveis. - O Superior Tribunal de Justiça, contudo, a partir do REsp nº 188, de 8-8-1989, passou a divergir da aludida Súmula nº 621 (*) quando assentou: É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de contrato de compromisso de compra e venda desprovido de registro imobiliária" (apud voto do Ministro ATHOS GUSMÃO CARNEIRO no REsp nº 1.172 - RSTJ nº 13/67... - - Votou, assim, por entendimento que, contrariando a Súmula nº 621 (*), estava de acordo com antiga orientação do STF nos julgados constantes da RTJ 91/257 e 29/818. - Observou por fim que, embora a princípio vencidos em questões da espécie, os eminentes Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO e BARROS MONTEIRO passaram a acolher a nova diretriz, que passou a ser seguida iterativamente pela 4ª Turma (RSTJ 13/67-74). - Restou assim ementado o acórdão: "O promitente-comprador, por contrato irrevogável, devidamente imitado na posse plena 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. Inocorrência de fraude à execução. "O registro imobiliário somente é imprescindível para a oponibilidade face aqueles terceiros que pretendam sobre o imóvel direito juridicamente incompatível com a pretensão aquisitiva do promitente-comprador. Não é o caso do credor do promitente vendedor". - Nesse mesmo sentido as decisões nos REsp, in RSTJ 5/149, 7/128, 11/148 e 14/171, todas das 4ª Turma, bem como nas revistas nºs 12/109 e 19/90, da 3ª Turma, decisões unânimes. - Acolhendo também esse entendimento, porque resguarda direito pessoal anterior legitimamente adquirido, já que afastada a alegação de fraude de execução, e comprovada posse indubitosa do embargante, confirma-se a bem lançada sentença apelada, da lavra do Dr. Newton Janke. Ac. de 21-11-1991 Jurisprudência Catarinense - 3º e 4º Trim. de 1991 - Nº 69 - Pág. 240 (*) "Não enseja embargos de Terceiro à penhora a promessa de compra e venda não inscrita no registro de imóvel" ("EMFOR", nº 434). EMFOR 534

EMENTA

Se, mesmo não registrado, o compromisso de compra e venda é anterior à citação, é ele hábil para instruir embargos de terceiro e afastar penhora de imóvel em execução contra o promitente vendedor.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ