

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso RE 76.769
Tribunal STJ

SUA LEGITIMIDADE INDEPENDENTEMENTE DO REGISTRO

RESUMO

- ... dispensando a inscrição do contrato promissório de cessão para nele ver título legítimo a oposição de embargos de terceiro, orientou-se pela melhor doutrina, afinando, ademais, com a jurisprudência desta Corte, como em exaustivo voto acentuou o eminente Ministro RODRIGUES ALCKMIN, após pedir vista do RE nº 76.769, Primeira Turma, em 19 de novembro de 1973 (EMFOR nº 934/4)". - E a egrégia Primeira Turma, no RE 87.958-RS (RTJ 91/257), sendo Relator o Ministro CUNHA PEIXOTO, em 24 de novembro de 1977, assim decidiu, à unanimidade: "Embargos de terceiro senhor e possuidor. Sua procedência nos termos do art. 1.046 do Código de Processo Civil. A falta de registro da promessa de compra e venda não obsta a procedência dos embargos, eis que, para se opor ao ato de penhora, basta a qualidade de mero possuidor". - E ainda reiterou esse entendimento, no RE 89.685-SP, em 14-3-1978, unânime (Jur. Bras., Embargos de Terceiro, pág. 62), em cuja ementa se lê: "Embargos de Terceiro. Compromisso de Compra e Venda não registrado. Falta de registro. Penhora. Possuidor. Embargos de terceiro. Compromisso de compra e venda não registrado. "A falta de registro da promessa de compra e venda não obsta a procedência dos embargos, eis que para se opor ao ato de penhora, basta a qualidade de possuidor" (RE nº 87.958). Dissídio jurisprudencial não comprovado. Recurso extraordinário não conhecido". - Esta pacífica jurisprudência guardava, de resto, coerência com a tradição brasileira, infensa a uma sistemática correlação entre a natureza da decisão e a correspondente forma de impugnação, como autorizadamente expõe BUZAID (Agravado de Petição, Saraiva, SP, 1956, págs. 69 e ss.); a qual, por um lado, não encorajava a imediata rejeição de embargos de terceiro (nem, na verdade, de qualquer tipo de demanda), bem como refletia a escassa importância conferida às figuras então ainda incipientes de pré-contrato, notadamente o compromisso de compra e venda (que somente nas décadas de 1930/40) começou assumir feições próprias, em razão do relevo que o mundo dos negócios veio a lhe atribuir), como se lê, entre outros, em SOUZA CAMPOS BATALHA (Loteamentos, ed. Limonad, 1953, págs. 340 e ss.) e ORLANDO GOMES (Direitos Reais, 2ª ed., For. 1962, págs. 486 e ss.). Ac. de 08-08-1989 Rev. do Sup. Tribunal de Justiça - Setembro de 1993 - Nº 49 - Pág. 301 N. da Red.: Ac. Referência da Súmula STJ 84 (*) (*) É admissível a oposição de embargo de terceiro fundado em delegação de posse, advinda do compromisso de compra e venda de imóvel ainda que desprovido de recurso. ("EMFOR", Nº 534, t. EMBARGOS DE TERCEIRO, st. PROMESSA DE COMPRA E VENDA). EMFOR 547

EMENTA

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 imobiliário.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ