

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso	REsp 662
Tribunal	STF
Relator	FONTES DE ALENCAR

SUA LEGITIMIDADE — SE DEPENDE DE REGISTRO

RESUMO

- ... É de fato, manifesta a discrepância dos critérios postos em confronto, a saber, do constante da Súmula 621 (*) da jurisprudência do Supremo Tribunal ("não enseja embargos de terceiro à penhora a promessa de compra e venda não inscrita no registro de imóveis") e do adotado pela r. decisão recorrida, ao prover, em parte, a apelação a fim de recebendo em parte os embargos de terceiro, excluir da penhora a unidade autônoma abrangida pela hipoteca e pela constrição judicial. - Não se trata, tão somente, de reconhecer circunstâncias que afastem a incidência do referido verbete, pois, ao "se indagar das particularidades de cada caso para se concluir da eficácia ou não do compromisso de compra e venda sem registro e seus efeitos com relação ao terceiro", como se vê no acórdão hostilizado, no ponto em que se reporta a outro precedente (RT 602/129), em verdade exclui sua observância, fazendo-se distinção que o enunciado não comporta. - Conheço, portanto, do recurso, consoante o art. 105, III, c da Constituição de 5-10-1988. - Não obstante, nego-lhe provimento, reportando-me, relativamente à admissão dos embargos de terceiro, a despeito da falta de registro do compromisso de compra e venda de fração ideal de terreno e do contrato de construção referente a unidade autônoma em condomínio por andares, ao decidido por esta Quart a Turma do REsp 188 - PR, de que fui Relator para o acórdão tomado por maioria em 8-8-89 (DJU 31-10-89), em cuja ementa se lê: "Processual Civil. Embargos de Terceiro. Recurso Especial. Divergência com a Súmula 621 (*) do STF. 1 - 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. 2 - Inocorrência in casu de fraude à execução. 3 - Recurso especial a que se nega provimento. - Para mais amplo esclarecimento do assunto faço apensar ao presente cópia do inteiro teor da mencionada decisão, da qual, no entanto, colho desde logo, para transcrição, o tópico mais diretamente condizente ao ponto em que, por ora, me detenho. Eis o que, então, anotei: "Penso, por conseguinte, que não se aconselha a peremptória recusa liminar da ação de embargos de terceiro, fundada em compromisso de compra e venda destituído, embora, de registro imobiliário como recomenda a Súmula 621 (*): ao cerceamento do direito de ação, somar-se-ia, no caso, o drástico enfraquecimento da própria posse, que, em casos tais, transcende a mera realidade de fato para invocar a qualificação de posse legítima, ad interdicta (fundada em contrato), oponível ao esbulho perpetrado por sujeitos da ordem privada e, portanto, a fortiori; ao esbulho judicial que porventura seja praticado através da penhora ou de outro ato de apreensão. - O que se recomenda, assim, é, data venia, que os embargos de terceiro, em casos tais, não seja, só por isso liminarmente recusados, mas devidamente processados, decididos como de direito, às instâncias locais incumbindo conhecer e apreciar as alegações e provas deduzidas em juízo. - Eis porque não posso emprestar minha adesão, ainda que desvaliosa, aos dizeres da jurisprudência sumulada, a qual, tudo indica, não se concilia com os imperativos da ordem social do nosso tempo." - Ac ertadamente andou também o Colendo Tribunal a quo, quando, ferindo o mérito, acolheu a pretensão principal dos embargos de terceiro para livrar da penhora a unidade autônoma demandada. Ac. de 08-05-1990 VENCIDOS OS MINISTROS SÁLVIO DE FIGUEIREDO e BARROS MONTEIRO DJ de 6-8-1990 Arquivo do EMFOR - STJ/176 (*) "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). NO MESMO SENTIDO: Rec. Esp. nº 2.238 - PR, STJ,

4ª T, Relator: Ministro ATHOS CARNEIRO, ac. de 17-4-1990, neste Número. EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 1994. Ano XLVI. Nº 542

EMENTA

A jurisprudência de ambas as Turmas componentes da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, afastando a restrição imposta pelo enunciado da Súmula 621 (*) do STF, norteou-se no sentido de admitir o processamento de ação de embargos de terceiro fundados em compromisso de compra e venda desprovido de registro imobiliário (REsp nº 662, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER; REsp, nº 866 Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO; REsp nº 633, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO; REsp nº 695 Rel. Ministro FONTES DE ALENCAR, REsp nº 188 e 247, de que fui Relator.

NOTA DA REDAÇÃO

RT