

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso

Ag. Inst. 28.756

Tribunal

STJ

SUA LEGITIMIDADE — SE DEPENDE DE REGISTRO

RESUMO

- ... Temos, destarte, que a 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça, onde julgada a matéria de direito privado, já firmou posição sobre a controvertida questão, com o retorno ao posicionamento que foi do eminente Ministro, e jurista insígne, PEDRO SOARES MUÑOZ, quando em voto vencido no Sumo Pretório assim se expressava: "Sr. Presidente, não há dúvida de que o voto do eminente Ministro MOREIRA ALVES é de evidente relevância. - Mas insisto, data venia, no meu ponto de vista, entendendo que a posse do promitente comprador não é em nome de outrem; é em nome próprio, desde que o proprietário lhe tenha transmitido em razão do contrato. A posse, nos termos do art. 493, III, do Código Civil, se transmite por qualquer dos meios de aquisição em geral. O promitente vendedor pode acrescer à obrigação de outorgar a escritura definitiva a de imitir, desde logo o promitente comprador na posse do imóvel. - Foi o que ocorreu na espécie sub-judice. Celebrado o contrato de promessa de compra e venda através de escritura pública, o promitente comprador passou a residir no apartamento, como se proprietário fosse. Não necessitava inscrever no Registro de Imóveis a avenças para obter a imissão na posse, porque já se achava nela, há muitos anos. - De outro lado, a situação de visibilidade da propriedade resultante dessa posse confere ao compromissário legitimidade ad causam para propor embargos de terceiro possuidor (Ag. Inst. 28.756, RREE 19.642, 62.198, 71.162). A pretensão a embargar, por parte do possuidor, salienta PONTES DE MIRANDA, dá a quem quer que tenha posse indireta, ou direta, a legitimação ativa ("Comentários ao Código de Processo Civil de 1939", Tomo IX, pág. 52). - Mantendo o voto, rejeitando os embargos (in RTJ - 89/292). - Não será demasia aditar que a expressão final do artigo 135 do CC: "... Mas os seus efeitos, bem como os da cessão, não se operam, a respeito de terceiros (art. 1.067), antes de transcrito no registro público", não se reveste do alcance propugnado pelo recorrente. Esta condição de eficácia, a transcrição, refere-se àqueles terceiros que invoquem direito incompatível com o direito adquirido por via do instrumento particular. Assim, v.g., a promessa de venda não registrada não pode ser exitosamente oposta a quem posteriormente venha a comprar do dominus, e a registrar o mesmo imóvel objeto da promessa. O direito pessoal cede, aqui, ante o direito real sobre o imóvel. Não há, entretanto, incompatibilidade entre um direito de crédito de A contra B, e a justa posse, com embasamento em contrato aquisitivo, exercida por C em imóvel pertencente a B. Os direitos pessoais, podem ambos subsistir; apenas não poderá o credor exercer sua pretensão executória (CPC, art. 591), sobre aquele bem na posse plena de C, em virtude de direito igualmente pessoal, e constituído em situação que não denota fraude a credores ou à execução. Ac. de 17-04-1990 DJ de 14-05-1990 Arquivo do EMFOR - STJ/177 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 1994. Ano XLVI. Nº 542 EMENTA: - O comprador, por escritura pública não registrada, devidamente imitido na posse do imóvel, pode opor embargos de terceiro, para impedir a penhora ou outra forma de constrição por credor do vendedor. Matéria superada em sede jurisprudencial com a Súmula nº 84 (*), do Superior Tribunal de Justiça. RESUMO DO ACÓRDÃO: - O apelado afirma que se encontra na posse do bem, onde reside. - Sobre a espécie, vale transcrever excerto de acórdão da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, sendo relator o eminente Ministro ATHOS CARNEIRO (DJU de 18-12-1989). "O registro imobiliário somente é imprescindível para a oponibilidade face àqueles 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". ("In" Revista do Superior Tribunal de Justiça, nº 10, pág. 470). - Ao presente caso, com mais razão se aplica o

entendimento daquela colenda Corte, eis que se trata de contrato definitivo de venda, com maior certeza e segurança quanto à transmissão dos direitos inerentes à propriedade. - Dilucida-se, finalmente, que o tema não comporta qualquer divergência, ante o enunciado, a seguir transcrito, da Súmula nº 84 (*), do STJ, que revoga a de nº 621, do STF: "É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse, advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro." - Antes tais fundamentos, rejeitada a preliminar de intempest

EMENTA

O promitente comprador, por contrato irrevogável, devidamente imitido na posse do imóvel, pode opor embargos de terceiro possuidor - CPC, art. 1.046 § 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.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ