

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso
Tribunal

REsp 188-
STF

CONDIÇÕES DE SUA LEGITIMIDADE

RESUMO

DO RELATÓRIO - Vale transcrever o seguinte trecho do acórdão: "E a posse embasada em justo título, mesmo não registrado o compromisso, externa o "animus sibi debendi" do possuidor, autorizando a proteção possessória. Isso porque o promissário-comprador exerce uma posse justa, visto não ser violenta, clandestina e nem precária (CC, art. 489)." (fls...) - Inconformada, a embargada interpôs recurso extraordinário aos 18 de fevereiro de 1986, alegando negativa de vigência aos artigos 530, I, 533 do CC; 22 do DL nº 58/37; 172 da Lei nº 6.015/73; 592, V, 593, II, e 600, I, do CPC, além de divergência do acórdão recorrido com a Súmula nº 621 e arestos do eg. STF e de outros Tribunais. -

..... - É o relatório. VOTO - Cuida-se de tema sobre o qual as turmas integrantes da 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça já firmaram posição no sentido de admitir que o promitente-comprador, por contrato irrevogável, devidamente imitado na posse do imóvel, pode opor embargos de terceiro possuidor, para impedir penhora promovida por credor do promitente-vendedor. Neste sentido, dentre outros, os seguintes recursos especiais : 188-PR, 212-SP, 226-SP, 573-SP, 713-SP, 1.172-SP, 1.310-SP, 2.167-PR, 2.264-SP e 2.238-PR. - Assim, conforme afirmei quando do julgamento por esta 4ª Turma do REsp 188-PR: "Creio mais conforme com as necessidades atuais do comércio jurídico a interpretação pela qual, no choque de interesses de dois direitos eminentemente pessoais (a própria penhora não é direito real, mas ato processual executivo), direito pessoal tanto um quanto outro, deve prevalecer, na via dos embargos de terceiro, o direito daquele que está na justa e plena posse do imóvel, como seu legítimo pretendente à aquisição, face ao direito do credor do promitente-vendedor, dê que no caso ausente, por certo, qualquer modalidade de fraude à credores ou à execução. Esta orientação melhor se coaduna às realidades jurídico-sociais do nosso país, e impende sejamos sensíveis a estas realidades. De maneira que, rogando vênias ao eminente relator, e reconhecendo as dificuldades da matéria e peso dos argumentos em contrário, ousou divergir da Súmula nº 621, retornando à antiga orientação do Pretório Excelso, revelada, v.g., nos RREE in RTJ, 91/257; RTJ, 92/828; destarte, mantenho o aresto proferido pelo eg. Tribunal de Alçada do Estado do Paraná." - De outra feita, aduzi quando atuei como relator do REsp 1.310-SP: "Não discrepou a eg. 3ª Turma, que decidiu sobre a matéria no REsp 226, aos 19.09.89, relator o eminente Ministro Gueiros Leite, com a ementa que segue: "POSSE IMOBILIÁRIA. CONSTRIÇÃO EXECUTÓRIA; EMBARGOS DE TERCEIRO. Pode manifestar embargos de terceiro o possuidor, 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-se opor à penhora deste mediante embargos de terceiro, em execução intentada contra o promitente-vendedor, ainda que a promessa não esteja inscrita. Recur so especial de que se conhece pelos dois fundamentos (CF, art. 105, III, a e c), mas a que se nega provimento." (DJU de 30.10.89) Com o relator estiveram os eminentes Ministros Nilson Naves, Eduardo Ribeiro e Waldemar Zveiter, vencido o eminente Ministro Cláudio Santos." - 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 insigne, 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 lha tenha transmitido em razão do contrato. A posse, nos termos do art. 493, III, do Código Civil, se transmite por qualquer dos meios da aquisição em geral. O promitente-vendedor pode acrescentar à obrigação de outorgar a escritura definitiva a de imitir, desde logo, o promitente-comprador na posse do imóvel. F

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. 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.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ