

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso RE 94.116
Julgado em 04/03/1985

REGISTRO DE IMÓVEIS — FALTA - SE OBSTA A PROCEDÊNCIA DOS EMBARGOS

RESUMO

DO RELATÓRIO - Diversamente, quanto ao dissenso interpretativo, mostra-se cabível o reclamo excepcional, com exceção do RE 94.116 pois nele ocorrerá a inscrição do arresto antes da transcrição do contrato de compra e venda. Não é esta a hipótese dos autos, já que o arresto não foi inscrito. - Já a decisão proferida pela Suprema Corte no ERE 87.958 (*) demonstra a divergência com o acórdão atacado, ao vedar a desconstituição da penhora quando o compromisso não estiver transcrito no registro imobiliário. Fixou-se a tese de que somente o contrato de compra e venda registrado será oponível "erga omnes". - Da mesma forma, o RE 93.438 configura o dissídio, pois o trecho transcrito do julgado paradigma não admite o levantamento da constrição judicial por terceiro, quando o compromisso de compra e venda for registrado após o início da execução cambiária. - Pelo exposto, defiro o processamento do recurso extraordinário pela letra "d" do permissivo constitucional, atento à Súmula 528 (**) do Pretório Excelso." - É o relatório. DO VOTO - Como o próprio acórdão recorrido reconhece, "o aresto participa da natureza e finalidade da penhora ambos vinculando o bem apreendido à sorte de um processo, como instrumento de sua eficaz atuação". - Assim sendo, configura-se indiscutivelmente, o dissídio de jurisprudência com acórdão deste Tribunal no sentido do "descabimento, para desconstituir penhora, de embargos de terceiro por parte de promitente comprador que está na posse do imóvel, mas cuja promessa não foi registrada, e, portanto, não é oponível "erga omnes". A semelhança de hipóteses é manifesta. - Conheço, pois, do presente recurso, e, tendo em vista que a jurisprudência desta Corte se firmou pela orientação acima referida, lhe dou provimento, para julgar improcedentes os embargos de terceiro, invertidos os ônus da sucumbência. Julgado em 05-03-1985 Revista Trimestral de Jurisprudência. Novembro, 1985 - Vol. 114 - Pág. 840 (*) "In" "EMFOR", Nº 384. (**) "Se a decisão contiver partes autônomas, a admissão parcial, pelo PRESIDENTE DO TRIBUNAL "A QUO", DE RECURSO EXTRAORDINÁRIO QUE, SOBRE QUALQUER DELAS SE MANIFESTAR, NÃO LIMITARÁ A APRECIÇÃO DE TODAS PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, INDEPENDENTE DE INTERPOSIÇÃO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO." ("EMFOR", Nº 256, t. RECURSO EXTRAORDINÁRIO, st. ADMISSÃO...). EMFOR 451

EMENTA

Assim como ocorre com a penhora, não podem desconstituir o arresto - posteriormente convertido em penhora - embargos de terceiro por parte de promitente comprador que está na posse do imóvel mas cuja promessa não foi registrada (e, portanto, não é oponível contra terceiros) antes desse ato de constrição judicial.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista Trimestral de Jurisprudência