

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

DECISÃO QUE MODIFICA O MÉRITO

Recurso

REsp 90192

Tribunal

STJ

OPOSIÇÃO FUNDADA EM ALEGAÇÃO DE POSSE — CABIMENTO INDEPENDENTEMENTE DE REGISTRO

RESUMO

- Entendo que não merece reparos a decisão de primeiro grau que, à luz do entendimento consagrado pela Súmula nº 84 do STJ, julgou procedentes os embargos de terceiro e determinou o levantamento da penhora que recaiu sobre imóvel adquirido pelo embargante mediante contrato particular de compromisso de compra e venda ainda não inscrito no registro de imóveis, à época em que o bem foi penhorado. - Inicialmente, registro que não assiste nenhuma razão ao agravante quando alega que a prova dos autos deixa dúvida quanto ao verdadeiro adquirente do imóvel alienado pela executada A.C.Ltda., visto que no instrumento particular de promessa de compra e venda de fl. 9 aparece como promissário comprador M.C.B.S. e na escritura pública de compra e venda de fls. 13/15 consta como adquirente do imóvel o embargante H.B.S. Ora, a Sra. M.C.B.S. é mãe do embargante H.B.S., que à época era menor impúbere, sendo que ficou reservado o usufruto vitalício do imóvel em favor dela (falecida em 31-05-97 - fl. ...) e de seu marido L.C.L.S., de acordo com a referida escritura. - Por outro lado, é certo que a propriedade de imóvel se adquire, em geral, pela transcrição imobiliária. Entretanto, também é certo que a lei legitima não somente o proprietário como também o mero possuidor a defender sua posse via embargos de terceiro. É o que estabelece o Código de Processo Civil no § 1º do artigo 1.046, ao dispor que "os embargos podem ser de terceiro senhor e possuidor, ou apenas possuidor". - Tratando-se de proteção a simples posse (posse a "non dominus"), basta ao terceiro a qualidade de mero possuidor para se opor ao ato de penhora, sendo despicienda a circunstância de o compromisso de compra e venda estar ou não inscrito no registro de imóveis quando da apreensão judicial, pois, como já disse, não se está a defender o domínio do imóvel, mas sim a sua posse legítima. - É de suma importância registrar que, até alguns anos atrás, o entendimento predominante sobre a questão era aquele consubstanciado na Súmula nº 621 do Supremo Tribunal Federal, verbis: "NÃO ENSEJA EMBARGOS DE TERCEIRO À PENHORA A PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO INSCRITA NO REGISTRO DE IMÓVEIS". - A referida Súmula foi publicada nos idos de 1984, quando a competência do Excelso Pretório era muito mais ampla. Entretanto, a partir da promulgação da Constituição Federal de 1988, a competência do STF foi substancialmente alterada, passando o Supremo Tribunal Federal a ser uma Corte cuja competência é de natureza eminentemente constitucional. Desde então, a missão precípua de uniformizar a interpretação da legislação ordinária federal passou a ser da alçada do Superior Tribunal de Justiça. - Dentro desse novo contexto de competências, o STJ veio reiteradamente amenizando o rigor da Súmula nº 621 do STF e, após diversos precedentes, editou no ano de 1993 a sua Súmula nº 84, que apresenta a seguinte redação: "É ADMISSÍVEL A OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIRO FUNDADOS EM ALEGAÇÃO DE POSSE ADVINDA DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, AINDA QUE DESPROVIDO DE REGISTRO." - Atualmente é pacífico nas diversas Turmas do STJ o entendimento consagrado por essa Súmula, como se pode ver nos seguintes acórdãos, recentemente proferidos por unanimidade de votos: EXECUÇÃO - PENHORA - Contrato de promessa de compra e venda - Embargos de terceiro - Possibilidade - O Superior Tribunal de Justiça vem abrandando o rigor da Súmula nº 621 do STF, admitindo que o titular de contrato de promessa de compra e venda, não inscrito no registro de imóveis, tem direito de ajuizar embargos de terceiro. (STJ, REsp 90192, 1ª Turma, DJU de 18-05-98, Ministro Garcia Vieira) PROCESSO CIVIL - COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADA - Bem penhorado - Cabimento de

embargos de terceiro - Precedentes - Recurso conhecido e provido - I - Os embargos de terceiro, destinados à proteção da posse, co

EMENTA

A partir da promulgação da Constituição Federal de 1988, o Supremo Tribunal Federal passou a ser uma Corte cuja competência é de natureza eminentemente constitucional. Desde então, a missão precípua de uniformizar a interpretação da legislação ordinária federal passou a ser da alçada do Superior Tribunal de Justiça. Dentro desse novo contexto de competências, o STJ veio reiteradamente amenizando o rigor da Súmula nº 621 do STF e, após diversos precedentes, editou no ano de 1993 a sua Súmula nº 84, que apresenta a seguinte redação: "É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro". No caso, considerando que, tanto o contrato particular de compromisso de compra e venda, quanto a escritura pública de compra e venda, foram firmados antes do ajuizamento pelo ora embargado da reclamação trabalhista, não há falar em fraude à execução, devendo ser mantida a decisão que determinou o levantamento da penhora que recaiu sobre imóvel do qual o embargante já era legítimo possuidor à época da constrição judicial.