

**AGRAVO DE INSTRUMENTO**

## JUSTIÇA DO TRABALHO

Recurso RE 107.908-8  
Tribunal STF  
Relator Clarindo Favretto

**RECLAMAÇÃO TRABALHISTA — EMBARGOS DE TERCEIRO - CONTESTAÇÃO - IMÓVEL - REGISTRO IMOBILIÁRIO DE TRANSCRIÇÃO DO BEM****EMENTA**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA .....ª VARA DA JUSTIÇA DO TRABALHO DA COMARCA DE ..... Autos: ..... Código: ..... Autor: ..... Ré: ..... já qualificada nos autos sob o nº ....., de Embargos de Terceiros, movido por ....., igualmente qualificado, por sua procuradora e advogada que a esta subscreve, vêm, respeitosamente, à presença de V. Ex.ª, apresentar RESPOSTA AOS EMBARGOS DE TERCEIROS o que faz com base nos substratos fáticos e jurídicos a seguir: A pretensão do Embargante de desfazer a apreensão do bem constricto judicialmente em Ação Trabalhista, autos do processo sob o nº ....., que tramita por esta ....ª Vara da Justiça do Trabalho de ....., constante de um lote de terreno sob o nº ....., do quadrante ....., da quadricula ....., setor ....., situado na subdivisão denominada Jardim ....., nesta cidade, conforme documento em anexo aos autos (fl. ....), não merece prosperar. Em suas alegações o Embargante afirma ser o possuidor e legítimo proprietário do imóvel apreendido, que foi adquirido através de instrumento particular de contrato de compra e venda. No entanto, o pretenso comprador do imóvel não efetuou o competente registro imobiliário da transmissão do bem, conforme exige o nosso ordenamento jurídico para a transferência de propriedade de bem imóvel por ato inter vivos (art. 531 do CCB). Por outro lado, estabelece o art. 533 do Código Civil Brasileiro: Art. 533. Os atos sujeitos à transcrição (arts. 531 e 532, nºs. II e III) não transferem o domínio, senão da data em que lhe transcreverem (arts. 856 e 860, parágrafo único). (Redação do Dec.-Leg. nº 3.725/19) Este também é o sentido do parágrafo único do art. 860 do mesmo diploma legal: "Art. 860 ... Parágrafo único: Enquanto se não transcrever o título de transmissão, o alienante continuará a ser havido como o dono do imóvel, e responde pelos seus encargos." Portanto, se não houve a transcrição no registro imobiliário não houve a transmissão da propriedade e, assim sendo, o real proprietário do imóvel é o Sr. ...., posto que antes da transcrição, o alienante continua a ser tido como proprietário do imóvel e o adquirente, que se conformou com um simples contrato de compra e venda, ainda que público ou particular, não passa de mero credor, com direito tão-somente a ação pessoal. Neste sentido temos a lição de Maria Helena Diniz em sua obra Código Civil Anotado, São Paulo, Editora Saraiva, 1995: "Será titular do direito apenas aquele em cujo nome estiver transcrita a propriedade imóvel ou inscrito o ônus real que recair sobre o bem de raiz. ... Sem o registro não se terá qualquer transferência de propriedade. Devem ser, portanto, registrados os seguintes negócios jurídicos, para que se opere a aquisição da propriedade imobiliária: compromisso irretratável de compra e venda, compra e venda, dação em pagamento, doação, permuta, transação em que entre imóvel estranho ao litígio etc. ... Os negócios jurídicos, as sentenças que adjudicarem bens de raiz em pagamento de dívida da herança, as arrematações e adjudicações em hasta pública não são hábeis para transferir, por si, o domínio do imóvel, uma vez que no direito brasileiro, a propriedade apenas transferir-se-á a partir do instante em que o título translativo do domínio for efetivamente registrado na circunscrição imobiliária competente. A data da transferência da propriedade é a data do registro e não a do título." (o grifo é nosso) A jurisprudência pátria tem se mantido firme neste sentido, conforme se depreende dos acórdãos a seguir transcritos, extraídos do Vade Mecum Jurídico Eletrônico:

202002 - EMBARGOS DE TERCEIRO - DEFESA DA POSSE DE IMÓVEIS PENHORADOS - Promessa não inscrita no Registro de Imóveis, feita posteriormente à constituição do gravame. A penhora não incide sobre a posse, mas sobre o domínio, por isso descabidos embargos de terceiro. Promissários que recebem a posse com os mesmos caracteres com que lhe fora transmitida. Regra do artigo 492 do CC. Exegese ao artigo 1.046, § 1º, do CPC. Precedentes jurisprudenciais e orientação do colendo STF. Jurisprudência sumulada. Embargos rejeitados por maioria de votos. (TARS - EI 188.009.518 - 1º GCC - Rel. Juiz Clarindo Favretto - J. 14.08.89) (RJ 146/146). 30602