

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMITENTE COMPRADOR

Recurso

REsp 226

Tribunal

STF

ESCRITURA PÚBLICA NÃO REGISTRADA — SE ENSEJA EMBARGOS DE TERCEIROS

RESUMO

- ... O entendimento que findou por se cristalizar na Súmula 621 (*) do egrégio STF - "Não enseja embargos de terceiro à penhora a promessa de compra e venda não inscrita no Registro de Imóveis" - sempre se entendeu dever ser aplicado com vistas às peculiaridades do caso concreto. Tanto, aliás, que recentes acórdãos do egrégio STJ têm admitido a oposição de embargos de terceiros com fundamento em promessa de compra e venda não inscrita no Registro Imobiliário mas irrevogável e quitada, mormente quando o respectivo titular se acha na posse do imóvel, tudo em atenção à flagrante boa-fé deste, excluído, consequentemente, qualquer laivo de fraude. Nesse sentido, de se lembrar entre outros, o V. acórdão da 3ª Turma daquele E. Sodalício, relator o Min. NILSON NAVES cuja ementa ficou assim redigida: "Embargos de terceiro - Promessa de compra e venda, com quitação de preço e imissão na posse, embora não registrada - Hipótese de cabimento dos embargos de terceiro por parte do promitente comprador - Inocorrência de fraude - Precedentes: REsp 226, 108 e 247 - Recurso especial conhecido pelo dissídio, porém improvido" (DJU 22-3-90, pág. 1.704). Ac. de 23-10-1990 Rev. dos Tribunais - Jul. de 1991 - Vol. 669 - Pág. 109 N. da R.: V. também o st. PROMESSA DE COMPRA E VENDA, onde o STF decidiu ser inaplicável a Súmula 621 (*), no caso de prescrição aquisitiva, de mais de vinte anos. (In "EMFOR", Nº 481). EMFOR 525

EMENTA

Se, quando penhorado o imóvel, registrado não houvera sido a escritura pública pela qual, a título gratuito, o casal executado o houvera transferido a seus filhos, a estes não é dado lançar mão dos embargos de terceiros com o fim de resguardar o bem da constrição.