

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMITENTE COMPRADOR

Recurso

Apelação Cível 21.351

INCIDÊNCIA NOS AUTOS DA EXECUÇÃO CONTRA O DEVEDOR — QUANDO O TERCEIRO ADQUIRENTE SE SUJEITA À EXECUÇÃO

RESUMO

- ... Nesse sentido também a jurisprudência dominante deste Egrégio Tribunal de Justiça na forma que se segue: "O contrato particular de compra e venda de imóvel não inscrito no Registro Imobiliário, não se torna oponível a terceiro. "Válida, portanto, a penhora feita, nos autos de execução, por dívida do vendedor, independentemente da transferência da posse" (JC, vol. 49/80, acórdão da lavra do eminente Des. HÉLIO MOSIMANN). - Segundo remansosa jurisprudência do Pretório Excelso, Tribunal Federal de Recursos e desta Corte de Justiça, o promitente comprador não pode se opor à penhora que recai sobre imóvel comprometido à venda, mesmo que o pacto seja anterior à constrição, se não houve devida inscrição no Registro Imobiliário. - As estruturas basilares do direito real são a oponibilidade "erga omnes" e a faculdade de seqüela. Desta feita, se o contrato de promessa de compra e venda não é inscrito no Registro de Imóveis, inexistente direito a ser oposto contra quem quer que seja, havendo apenas vínculo obrigacional. "Se o embargante fundamenta seu pedido em pseudodireito real, age acertadamente o magistrado que indefere liminarmente a exordial" (Apelação Cível nº 21.351, da Capital - 3ª Vara - acórdão da lavra do eminente Des. ERNANI RIBEIRO). - Finalmente pela riqueza de argumentação, vale transcrever a parte final do venerando acórdão: "Em assim sendo, pelo que ficou dito e exposto, não há o que excluir da penhora atacada por esta via judicial; no caso, não resta a menor dúvida de que a penhora em apreço é válida, pois o bem hipotecado ao credor hipotecário ainda não pertence aos embargantes, inobstante o registro da carta de adjudicação, ante a existência anterior da hipoteca que à época da promessa (carta de opção e mesmo depois com o registro da carta de adjudicação) incidia sobre o imóvel prometido à venda; eis que como direito real que é, a hipoteca vincula o bem gravado, acompanhando-o sempre onde quer que se encontre exercitando-se para tanto o direito de seqüela, em razão do qual o bem agravado responde pela dívida, ainda que se encontre em poder de terceiro; e a execução do imóvel hipotecado efetua-se por ação executiva, que se inicia com a penhora do bem gravado e conseqüentemente segurança do juízo. - Aliás, pelo que dispõe o parágrafo único do art. 860 do Código Civil: "Enquanto se não transcreve o título de transmissão, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel, e responde pelos seus encargos". - Consagra tal dispositivo uma das principais características do nosso sistema imobiliário. O registro confere à relação jurídica o cunho de direito real. Antes dele, entre as partes, só existe mero direito pessoal. Antes da transcrição, o alienante continua a ser tido como proprietário do imóvel e o adquirente não passa de mero credor, com direito a ação pessoal" (WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, "in" "Curso de Direito Civil", 3º vol., "Direito das Coisas", 7ª ed., pág. 428). - Pelo direito brasileiro, alienações e onerações de bem imóvel somente têm valor entre as partes como transmissão de direito real depois de transcritas no Registro de Imóveis. - ... Antes da transcrição, portanto, não há alienação, embora haja efeitos de caráter obrigacional em relação às partes. O domínio se transfere pela transcrição, e não pela escritura. "1.134. Com referência aos terceiros, porém, a simples escritura não tem efeito algum: nem de direito real e nem de direito pessoal. Somente a transcrição do instrumento é que terá único valor contra o alheio. Embora a lei fale, neste inciso, em alienação ou oneração, já se pressupõe, porém, o requisito indispensável da transcrição para a eficácia contra terceiro. Não procedida essa última formalidade, o bem continuará legalmente do antigo proprietário, podendo ser penhorado pelo credor, sem precisar esse invocar a fraude. Pelo fato de o Código referir-se apenas à alienação ou oneração, não há motivo para separar, no caso, qualquer daqueles atos da sua transcrição

necessária, como complemento indispensável para os efeitos legais em relação a terceiros" (ALCIDES DE MENDONÇA LIMA, "in" "Comentários ao Código de Processo Civil", vol. VI, Tomo II, Forense - Rio - São Paulo, pág. 509). - Pois, segundo o disposto no art. 592, do CPC: "Ficam sujeitos à execução os bens: alienados ou gravados com ônus real a fraude de execução" (nº V, art. citado); mas aqui não houve fraude comprovada, porque a princípio tratava-se de negócio lícito e honesto. - Outrossim, temos a disposição contida no

EMENTA

Tratando-se de bem imóvel hipotecado, com hipoteca regularmente inscrita no registro imobiliário, o que confere eficácia contra terceiros, válida é a penhora feita dos autos de execução contra o devedor. - Se terceiro adquirente não paga a dívida hipotecária, garantida por hipoteca anterior, sujeita-se à execução do imóvel, dispondo de ação contra o vendedor. O bem gravado com garantia real responde pela dívida.