

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMITENTE COMPRADOR

Julgado em

21/12/1986

HOMOLOGAÇÃO — BEM CONFERIDO A EX-CÔNJUGE - QUANDO NÃO SE LEGITIMA

RESUMO

... A sustentação do apelado e acolhida pela douda decisão recorrida é no sentido de que não transcrita a propriedade no nome exclusivo da embargante, mas, também do seu ex-marido a ele é de ser deferida a propriedade do bem, pois só após aquele ato aperfeiçoado é que se transfere a propriedade. - É textual a sentença: "A embargante não é detentora da propriedade nem de nenhum direito real sobre o imóvel penhorado tendo, tão somente, direito pessoal, inoponível a terceiros". - Ora, a transcrição do título de transferência no registro de imóveis é uma das formas de aquisição da propriedade, não a única. - Também ela se adquire pela acessão, pelo usucapião e pelo direito hereditário. - Nas hipóteses, no entanto, em que a coisa comum é dividida e nos inventários e partilhas onde individuada a parte de cada herdeiro, o registro imobiliário não transmite o domínio. - Em todos esses casos, como leciona WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, a transcrição funciona não como ato transmissor do domínio, mas como ato declaratório de sua disponibilidade. O domínio preexiste anteriormente ao registro (Curso de Direito Civil - vol. 3º - 24ª ed. - pág. 108). - No mesmo sentido a lição de ORLANDO GOMES: "Compreensível. pois, que o formal de partilha deva ser transcrito, mas não é essa transcrição que transfere a propriedade, pois que os bens herdados já pertenciam, em comunhão, aos sucessores desde a abertura da sucessão. Em segundo lugar, a transcrição se exige para manter a continuidade do registro formando a cadeia sucessória. O herdeiro não poderá alienar o bem herdado, se não o transcrever, eis que continuaria inscrito em nome do autor da herança, quando é dele herdeiro, que deve passar ao adquirente". (Direitos reais - 4º ed. - p. 139). - Sem negar a obrigatoriedade do registro, afirma o douto LAERSON MAURO que o direito real imobiliário pode se constituir independentemente dele. - Exemplifica: "No usucapião, o domínio do usucapiente constitui-se por efeito do mero decurso do tempo. No direito hereditário, constitui-se por efeito do fato da abertura da sucessão (arts. 1.572 e 1.692 do Código Civil). Na acessão, por efeito do fato natural do acréscimo. E no casamento por efeito do pacto antenupcial sucedido pela celebração do matrimônio válido". (Direito das coisas - p. 237). - A transcrição no registro imobiliário não é assim e em tais casos, modo de aquisição da propriedade, só se tornando obrigatória quando da transferência do direito a terceiro. - É o que ensina CLÓVIS BEVILÁQUA: "Não sendo a transcrição modo de transferência do domínio dos bens herdados; resultando da sucessão hereditária, modo de transmitir o domínio da herança, o registro dessa transferência somente se torna obrigatório quando o herdeiro ou legatário transmite o seu direito a outrem"; (Direito das coisas - vol. I - p. 153 - 2ª ed.). - Pelo fato da morte, o herdeiro adquire o domínio da propriedade imóvel. - Pelo fato do casamento pelo regime comum o cônjuge adquire, em condomínio com o outro, a propriedade do bem dele. - Ao contrário, pois, do que afirma a douda decisão recorrida, a embargante adquiriu a propriedade do bem imóvel no instante mesmo em que, falecendo o pai de seu marido, a este coube na partilha dos seus bens, o imóvel ora penhorado. - O respectivo formal foi transcrito em nome do casal e não há como se sustentar a afirmativa de que a embargante não é proprietária e nem detentora de direito real sobre o imóvel. - O posterior divórcio do casal limitou-se a excluir o executado da propriedade que, em condomínio detinha com a embargante. - O bem imóvel já era de propriedade da embargante, com todos os direitos dela decorrentes. - A dívida, assumida um ano após o divórcio do casal e em benefício exclusivo do ex-marido, fato indiscutido nos autos não pode alcançar bem que, hoje, é da exclusiva propriedade da ex-mulher e pelo simples fato de não ter sido a partilha transcrita no registro imobiliário. A propriedade do bem não é mais do executado senão da embargante, certo que a transcrição no registro imobiliário outro

efeito não tem na hipótese, senão de dar publicidade à alteração levada a cabo no divórcio. Impõe-se assim o provimento do recurso na forma já assinalada. Julgado em 22-12-1986 Arquivo do Ementário, TA/728 EMFOR 462

EMENTA

Não pode ser objeto de penhora, por dívida contraída pelo ex-cônjuge há mais de ano após homologado o divórcio do casal, o bem conferido ao outro ex-consorte, ainda que não transcrita a propriedade no Registro de Imóveis (Ementa modificada pelo EMENTÁRIO FORENSE).