

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMITENTE COMPRADOR

Recurso RE 87.958
Tribunal STF

INSCRIÇÃO — SUA FALTA NO REGISTRO DE IMÓVEIS - SE ENSEJA EMBARGOS DE TERCEIRO

RESUMO

- ... o compromisso de compra e venda de imóvel só adquire eficácia erga omnes e é oponível a terceiros, desde que inscrito no registro competente. Este princípio foi consagrado no art. 22 do Dec. 58, de 10-12-1937, tendo recebido nova redação na Lei 6.014, de 27-12-1973 (art. 1º), bem como no art. 25 da Lei 6.766, de 19-12-1979. A inscrição do compromisso de compra e venda no registro é que lhe confere caráter de direito real oponível a terceiro. - Consoante este entendimento é o aresto do E. Tribunal, nos ERE 87.958, 17-11-1978, de que foi relator o eminente Min. CORDEIRO GUERRA. Eis os termos de sua ementa; "Promessa de compra e venda de imóvel, sem a formalidade essencial da inscrição no Registro Público, não se torna oponível a terceiros. O registro é que lhe atribui eficácia erga omnes. - Válida é a penhora do bem prometido, por dívida do promitente vendedor, quando não registrada preexistente promessa de venda por ele pactuada. - Descabimento de embargos de terceiro por parte do comprador, ainda que imitado na posse do imóvel prometido, para o efeito de anular a penhora. - Embargos de divergência conhecidos e recebidos (RTJ 89/285). - É também o julgado do Tribunal Pleno, 8-8-1979, nos ERE 89.696, que foi relator o eminente Min. MOREIRA ALVES, cuja ementa diz: "Embargos de Terceiro. A promessa de compra e venda de imóvel não loteado só se torna oponível erga omnes com sua inscrição no Registro de Imóveis. - Não pode ser desconstituída penhora de imóvel objeto de promessa de compra e venda, se esta, ainda que celebrada anteriormente à penhora, não estiver inscrita. - Precedentes do Plenário do STF (ERE 87.958). - Embargos de Divergência conhecidos e recebidos (RTJ 95/282). - Acompanhando esta orientação do E. Tribunal Pleno, conheço do recurso extraordinário pela letra "d" do art. 119, III, da CF e lhe dou provimento para julgar improcedentes os embargos de terceiro, condenando a embargante nas custas e em honorários advocatícios na base de 10%. - Está hoje, tranqüilizada a jurisprudência do STF, conforme se vê da Súmula 621 (*): - "Não enseja embargos de terceiro à penhora a promessa de compra e venda não inscrita no registro de imóveis". Ac. de 13-03-1992 DJU 13-3-1992 Revista dos Tribunais - Setembro de 1992 - Vol.683 - Pág. 213 EMFOR 538

EMENTA

Não enseja embargos de terceiro à Súmula 621 (*) penhora a promessa de compra e venda não inscrita no Registro de Imóveis.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ