

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMITENTE COMPRADOR

Recurso RE 87.958-
Tribunal STF

NÃO INSCRIÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS — EMBARGOS DE TERCEIRO FUNDADO EM ALEGAÇÃO DE POSSE - ADMISSIBILIDADE - DIVERGÊNCIA COM A SÚMULA 621 DO STF

RESUMO

- Ressalvo, de início, que não se nega a via dos embargos de terceiro ao possuidor, uma vez que há expressa disposição legal autorizativa (art. 1.046, § 1º, CPC). Pertinente, a todas as luzes, no entanto, a objeção levantada pelo Ministro Moreira Alves no sentido de que nem sempre é possível essa via, como nos casos de comodatário, locatário, depositário etc. (ERE nº 87.958-RJ, RTJ 89/285). - Há um sistema legal concernente à propriedade imobiliária e a sua observância preserva a confiabilidade dos registros públicos: o assentamento no álbum imobiliário (e somente ele) permite a oponibilidade "erga omnes" do direito. - Destarte, a inscrição no Registro Público do contrato preliminar de compra e venda de imóvel imprime ao direito do adquirente o efeito que decorre do próprio domínio: oposição a todos. - Enquanto não efetuada a inscrição, existe apenas o direito obrigacional do comprador, cujo inadimplemento, como é curial, se resolve em perdas e danos entre as partes. Em outras palavras, somente gera efeitos "inter partes". - Por outro lado, é de atentar-se para outro direito que não pode ser postergado: o de terceiro de boa-fé, que contrata com o alienante e tem no patrimônio deste a garantia do cumprimento das obrigações por ele assumidas. Ao buscar a satisfação de seu crédito pela via executiva, o credor se posiciona, até prova em contrário, como terceiro de boa-fé, com direito à constrição jurisdicional do patrimônio do devedor inadimplente, pela penhora de bens que o integrem. - Com a inobservância pelos embargantes do sistema legal para transmissão de propriedade, no momento em que o credor recorreu ao Poder Judiciário, para satisfazer seu crédito, encontrou o imóvel inserido no patrimônio do devedor, posto que somente o registro opera a transferência do domínio (art. 530, I, CCB). - De outra parte, cumpre salientar que o mesmo sistema legal põe à disposição dos embargantes os mecanismos jurídicos de proteção ao seu direito, quer seja através da inscrição da promessa de compra e venda no registro imobiliário para valer contra terceiros, quer seja pela adjudicação compulsória do bem, ao final do pagamento, quando a decisão judicial supre a vontade do alienante que se recusa a outorgar escritura definitiva. Compete, pois, ao interessado provocar o Judiciário em busca da defesa de seus interesses, porquanto é sabido que "dormientibus non succurrit jus". - O rompimento do sistema legal de transmissão da propriedade para atender a certas condições e casos, ensejaria casuísmos que poderiam conduzir à instauração de precedentes, pondo em risco a estabilidade, confiabilidade e segurança de todo o sistema. - Merece, finalmente, destaque o fato de que a doutrina tem, atentamente, acompanhado a orientação jurisprudencial dominante, conforme se verifica em HUMBERTO THEODORO JÚNIOR que, cambiando da posição adotada na 1ª edição do volume IV dos Comentários ao Código de Processo Civil (Forense, 1979, p. 204), assevera em recente edição de sua obra, com farta remissão a julgados, "verbis": "Se, todavia, o compromisso não foi levado a registro, o que há entre os contratantes é apenas um vínculo obrigacional, cuja vigência não ultrapassa a esfera dos sujeitos do negócio jurídico, em face do princípio da relatividade dos contratos. Nem mesmo a posse do promissário tem sido considerada pela jurisprudência do STF como suficiente para legitimar sua pretensão à tutela dos embargos de terceiros. É que, não configurado o direito real, a posse precária do promissário é exercida ainda em nome do promitente, o que não exclui nem o domínio, nem a posse indireta do legítimo dono" (Curso de Direito Processual Civil, vol. III, 2ª edição, Forense, 1989, nº 1.436, p. 1.819). - À luz do exposto, o enunciado da Súmula nº 621, do Supremo Tribunal Federal, merece ser prestigiado nesta Corte, razão pela

qual conhecimento e proveito o recurso para restabelecer a decisão de primeiro grau. Ac de 08-08-1989 DJ de 31-10-1989 (Registro nº 89.0008421-6) STJ - 10 ANOS A SERVIÇO DA JUSTIÇA - vol. 4, pág. 042 EMENTÁRIO FORENSE. Abril, 2000. Ano LII. Nº 617

EMENTA

É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de contrato de compromisso de compra e venda desprovido de registro imobiliário.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ