

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMITENTE COMPRADOR

Recurso REsp 1.310
Tribunal STF

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

RESUMO

- Este tema, como já afirmei no REsp nº 1.310, ac. unânime de 28 de novembro p.p., foi apreciado no Superior Tribunal de Justiça, pela vez primeira, no REsp nº 188, aos 08.08.89, por esta Quarta Turma, relator para o acórdão o eminente Ministro Bueno de Souza, sob a ementa: "Processual Civil. Embargos de terceiro. Recurso especial. Divergência com a Súmula nº 621 do STF. 1. 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. 2. Inocorrência in casu de fraude à execução. 3. Recurso especial a que se nega provimento." (DJU de 31.10.89, p. 16557). - Na oportunidade, como vogal, proferi o seguinte voto: "Sr. Presidente, ao apreciar este tema impressiono-me, sobremodo, com as conseqüências, no plano social, dos nossos julgamentos. Sabemos que no nosso país, principalmente nas camadas pobres da população, um grande número de negócios, e até direi, a maior parte dos negócios, é efetuada de maneira menos formal, e até absolutamente informal. Compram-se e vendem-se pequenos terrenos, apartamentos e casas apenas mediante a emissão de recibos, sinais de arras e mesmo de promessas de compra e venda ou 'transferências de posse' redigidos de forma singela. E é muitíssimo comum que esses documentos não venham a ser registrados no Registro de Imóveis, inclusive porque com freqüência os termos em que estão vazados não permitiriam o registro. Para o registro imobiliário é necessário que o contrato revista determinados requisitos, o que exige, freqüentemente, a presença do tabelião ou do profissional do Direito. Então, com extrema freqüência, ocorre na vida judiciária termos alguém que é possuidor do seu terreno ou da sua casa há muitos anos, em inteira boa-fé, que já pagou a totalidade do preço há muitos anos, e de repente é surpreendido por uma penhora, em execução promovida contra aquele que lhe havia 'alienado' o imóvel; nos termos da aludida súmula, irá perder seus direitos à posse e à aquisição da propriedade. Então vemos aqui os dois pratos da balança: de um lado, temos o direito do credor, direito pessoal; do outro lado o direito, também pessoal, do possuidor e promitente-comprador. Geralmente, como no caso dos autos, o possuidor já mantinha o seu direito de posse e os direitos à aquisição decorrentes de sua promessa de compra e venda desde antes do surgimento do crédito que origina a penhora. Então se pergunta: entre as duas pretensões, a do credor, direito pessoal, e a do promitente-comprador com justa posse, direito também pessoal, qual é aquela que merece maior tutela, maior proteção da ordem jurídica? Tenho a impressão de que levar nosso raciocínio para o terreno do direito registral importará inclusive na aplicação das normas jurídicas dentro de um, digamos assim, tecnicismo exagerado. É certo que, num plano puramente registral, o domínio do imóvel penhorado ainda, tecnicamente, integra o patrimônio do promitente-vendedor. O promitente-vendedor ainda é dono do imóvel, mas o é sob aquele minus derivado das obrigações que assumiu, de outorga da escritura definitiva, em virtude do contrato, quitado ou não, de promessa de compra e venda. O patrimônio do cidadão não é constituído só dos seus direitos, mas também das suas obrigações. E o promitente-vendedor tem a obrigação de garantir a posse transferida contratualmente ao promitente-comprador, que a exerce em nome próprio. Então, se dirá: mas o credor não sabia disso; o credor considerava que o imóvel era do promitente-vendedor; emprestou-lhe dinheiro, ou com ele negociou, confiante de que aquele imóvel fazia parte, sem ônus, do seu patrimônio. Será que essa assertiva

corresponde às realidades da vida? Será que o credor foi realmente averiguar no Registro Imobiliário? Não atentou para a circunstância de que naquele imóvel estaria morando alguém, às vezes há muitíssimos anos, comportando-se como dono? E a penhora, por sua vez, terá ela sido objeto de registro, de molde a ter eficácia perante terceiros? Creio mais conforme com as necessidades atuais do comércio jurídico a interpretação pela qual, no choque de interesses de dois direitos eminentemente pessoais (a própria penhora não é direito real, mas ato processual executivo), direito pessoal tanto um quanto outro, deve prevale

EMENTA

O promitente-comprador, por contrato irrevogável, devidamente imitado na posse plena do imóvel, pode opor embargos de "terceiro possuidor" - CPC, art. 1.046, § 1º - para impedir penhora promovida por credor do promitente-vendedor. A ação do promitente-comprador "não é obstada pela circunstância de não se encontrar o pré-contrato registrado no ofício imobiliário". Inocorrência de fraude à execução. - O registro imobiliário somente é imprescindível para a oponibilidade face "àqueles" terceiros que pretendam sobre o imóvel direito juridicamente incompatível com a pretensão aquisitiva do promitente-comprador. Não é o caso do credor do promitente-vendedor.