

O uso do compromisso de compra e venda na defesa da posse do bem

image not found or type unknown



A garantia que tem o comprador de imóvel para defendê-lo de eventual penhora em favor de terceiro reside no competente registro da venda e compra no cartório de registro de imóveis. Isso porque é este registro que dá publicidade à transação, valendo contra as partes e contra terceiros.

Com efeito, de acordo com o artigo 1.245, parágrafo 1º, do Código Civil, a corporificação da transferência do imóvel só se dá com o competente registro da transação no cartório de registro de imóveis.

Todavia interessante decisão da SDI-II do Tribunal Superior do Trabalho, cujo relator foi o ministro Alexandre Agra Belmonte, em recurso ordinário em ação rescisória, assim concluiu:

“PROCESSO Nº TST-RO-542-78.2017.5.08.0000 – RECURSO ORDINÁRIO. AÇÃO RESCISÓRIA AJUIZADA SOB A ÉGIDE DO CPC/15. HIPÓTESE DE RESCINDIBILIDADE INSCULPIDA NO ART. 966, V, DO CPC/15. PENHORA EFETIVADA SOBRE BEM IMÓVEL ADQUIRIDO PELO TERCEIRO EMBARGANTE, MEDIANTE CONTRATO DE COMPRA E VENDA, ANTERIORMENTE AO AJUIZAMENTO DA RECLAMAÇÃO TRABALHISTA, AINDA QUE SEM REGISTRO. VIOLAÇÃO DO ART. 674, §1º, DO CPC/15. EMBARGOS DE TERCEIRO. CABIMENTO. CORTE RESCISÓRIO DEVIDO. Funda-se a ação rescisória na violação do art. 674, §1º, do CPC/15, haja vista que o bem imóvel penhorado na execução promovida pela primeira ré foi objeto de negociação entre o autor, o segundo réu e sua esposa – terceira ré, como comprova o contrato particular de compra e venda, com firma reconhecida em cartório. No feito matriz, o autor ingressou com embargos de terceiro, julgados improcedentes ao único fundamento de que o embargante não seria proprietário, porque a transferência da propriedade apenas se corporifica com o registro formal do título translativo no cartório competente, nos termos do art. 1.245, §1º, do Código Civil. O acórdão rescindendo, em que se negou provimento ao agravo de petição, manteve o mesmo entendimento. Há que se ter cautela na interpretação fria e literal da lei, sob pena de haver o indesejável desvirtuamento do verdadeiro propósito do legislador. No caso concreto, existe a evidência incontestada de que o imóvel foi vendido pela terceira e segundo réus ao autor, adquirente de boa fé (destaque-se que nem mesmo se controverte quanto à existência de fraude à execução), em 2009, muito antes da ação trabalhista ajuizada pela primeira ré. Não dissente, ainda, que os réus em momento algum se insurgiram no presente feito em sentido contrário, apesar de regularmente intimados, assim como não se controverteu quanto à regularidade da venda na ação principal. Os embargos de terceiro encontram previsão no art. 674, §1º, do CPC/15 que se amolda à hipótese dos autos, como prerrogativa jurídica autônoma e defensiva de que dispõem aqueles que, não sendo parte no feito, objetivam a liberação ou não alienação do bem constrito. A Súmula nº 84 do STJ, também referida pelo autor, conquanto não traga em si força rescisória, conforme OJ nº 25 desta SBDI-2, alicerça o provimento do recurso ordinário rumo à desconstituição do acórdão que negou provimento ao agravo de petição, ao dispor que “é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro”. O juízo rescindendo, limitando-se ao fundamento de que o embargante não seria o verdadeiro proprietário do imóvel – porque não havia prova do registro do título translativo no cartório de Registro de Imóveis – e que, por isso, seriam inadmissíveis os embargos de terceiro manejados, decidiu em flagrante violação do art. 674, §1º, do CPC/15, o que enseja o corte rescisório, nos moldes do art. 966, V, do CPC/15. Precedente desta c. Subseção. Recurso ordinário conhecido e provido.

Dois fatos importantes extraem-se desta importante decisão da SDI-II, a saber, o conhecimento da ação rescisória fundada em alegação de ofensa ao artigo 674, parágrafo 1º do CPC e na Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça, não obstante o entendimento sumulado não seja fundamento para tanto, à luz da OJ 25 da SDI-II.

Mas, à luz das provas trazidas aos autos da ação rescisória, restou claramente demonstrada a compra do imóvel pelos recorrentes, o que sequer foi objeto de contestação pela parte contrária.

O único fundamento para rejeição da pretensão de acolhimento dos embargos de terceiro na ação principal, e depois no agravo de petição dos autores da rescisória e a improcedência desta, foi exclusivamente a inexistência do ato formal de registro da compra e venda no registro de imóveis.

Eis o motivo pelo qual o voto condutor na SDI-II do Tribunal Superior do Trabalho afirma:

“Há que se ter cautela na interpretação fria e literal da lei, sob pena de haver o indesejável desvirtuamento do verdadeiro propósito do legislador. No caso concreto, existe a evidência incontestada de que o imóvel foi vendido pela terceira e segundo réus ao autor, adquirente de boa-fé (destaque-se que nem mesmo se controverte quanto à existência de fraude à execução), em 2009, muito antes da ação trabalhista ajuizada pela primeira ré. Não dissente, ainda, que os réus em momento algum se insurgiram no presente feito em sentido contrário, apesar de regularmente intimados, assim como não se controverteu quanto à regularidade da venda na ação principal”.

Resulta, pois, que a decisão que acolheu o recurso ordinário na ação rescisória, reconhecendo a condição de terceiros estranhos ao feito do autor desta ação e sua mulher, desprezou o requisito formal do registro, em benefício da realidade dos fatos, na mesma orientação do Superior Tribunal de Justiça, expresso por sua Súmula 84, que afirma ser “admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda, ainda que desprovido de registro”.

Date Created

24/05/2019