

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Civil - Compromisso de Compra e Venda não Registrado no Ofício Imobiliário - Arresto dos Direitos e Ações do Promitente Comprador Inadimplente

- Se o compromisso de compra e venda deixou de ser registrado no Ofício Imobiliário, o efeito prático do arresto dos direitos e ações do promitente comprador inadimplente é mínimo, não indo além da advertência de que este não pode transferi-los a terceiros; destituído embora de eficácia contra terceiros, a medida não pode ser indeferida. Recurso especial conhecido e provido.

RECURSO ESPECIAL Nº 351.851-SP - Relator: Ministro ARI PARGENDLER

Recorrentes: Diamantino Pinto dos Reis e cônjuge. Advogados: Rui Mori e outro; Luciano Nogueira Lucas e outro. Recorridos: André Marques Recacho e cônjuge.

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Nancy Andrighi e Humberto Gomes de Barros votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 18 de setembro de 2007 (data do julgamento). - *Ministro Ari Pargendler* - Relator.

Relatório

Exmo. Sr. Ministro Ari Pargendler (Relator) - Os autos dão conta de que Diamantino Pinto dos Reis e cônjuge ajuizaram ação de execução contra André Marques Recacho e cônjuge visando ao recebimento da quantia de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), representada por seis notas promissórias, devidamente protestadas, vinculadas a instrumento particular de compra e venda de imóvel (f. 07/08).

Nos autos da ação de execução, Diamantino Pinto dos Reis e cônjuge requereram o arresto dos direitos sobre o instrumento particular de compra e venda (f. 31/32).

A MM. Juíza de Direito Dra. Sílvia Toop Sena Rebouças indeferiu o pedido nestes termos:

De acordo com as certidões e matrícula de f. 40/42 a venda do imóvel não foi levada a registro. Em razão disso, não houve a transferência da propriedade do imóvel para o executado.

Diante do exposto, revogo o despacho de f. 43, por não ser possível o arresto de bens que pertencem ao exequente e não ao executado (f. 39).

Seguiu-se agravo de instrumento (f. 02/05), o qual foi desprovido, por maioria, pelo Primeiro Tribunal

de Alçada Civil do Estado de São Paulo, Relator o Juiz Plínio Tadeu do Amaral Malheiros, à base da seguinte fundamentação:

Não se nega a possibilidade de penhora sobre direitos, inclusive os decorrentes de promessa de compra e venda (REsp 270.974, Rel. Min. Barros Monteiro).

Todavia, na espécie, o contrato de compra e venda não foi registrado e assim, nos termos do art. 252 da Lei de Registros Públicos, a propriedade dos bens que se pretende penhorar é dos próprios credores.

Tem-se, no caso, uma situação em que o próprio credor pretende a constrição de 'direitos' do devedor sobre imóveis que este não possui, o que desvia a própria finalidade do instituto, já que a penhora deve ser efetiva.

Diante disso, respeitado o entendimento divergente, negam provimento ao recurso para manter a r. decisão de 1º grau por seus próprios e jurídicos fundamentos (f. 58/59).

Daí a interposição do presente recurso especial por Diamantino Pinto dos Reis e cônjuge, em que se alega violação dos artigos 655, X, e 653 do Código de Processo Civil, bem como divergência jurisprudencial (f. 66/70).

Voto

Diamantino Pinto dos Reis e Maria Adélia da Rocha dos Reis, na qualidade de vendedores, e André Marques Recacho, na qualidade de comprador, firmaram um instrumento particular de compra e venda de imóvel, tendo como objeto três terrenos, totalizando a quantia de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), que seria paga da seguinte forma:

(a) R\$ 10.000,00 (dez mil reais) como sinal e princípio de pagamento;

(b) R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) no ato da assinatura do instrumento;

(c) R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), em 06 (seis) parcelas mensais, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) cada, representadas por 06 (seis) notas promissórias emitidas pelo comprador em favor dos vendedores, vencendo-se a primeira em 25 de fevereiro de 1999, e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes.

André Marques Recacho deixou de pagar as 06 (seis) parcelas mensais, e Diamantino Pinto dos Reis e Maria Adélia da Rocha dos Reis propuseram ação de execução para obter a quantia de R\$ 153.125,83 (cento e cinquenta e três mil, cento e vinte e cinco reais e oitenta e três centavos), já com os acréscimos legais.

O executado não foi encontrado, e os exequentes requereram o arresto dos direitos sobre o instrumento particular de compra e venda, o qual foi indeferido porque o contrato não foi levado a registro, permanecendo os vendedores como proprietários dos imóveis.

Indaga-se se a constrição sobre os direitos decorrentes do compromisso de compra e venda tem algum efeito prático, já que, à falta de registro, não pode ser oposta a terceiros; o efeito prático é o de que o promi-

tente comprador estará advertido de que não poderá transferi-los a terceiros.

Voto, por isso, no sentido de conhecer do recurso especial e de dar-lhe provimento para deferir o arresto sobre os direitos decorrentes do compromisso de compra e venda.

Certidão

Certifico que a egrégia Terceira Turma, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, conheceu do recurso especial e deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Nancy Andrighi e Humberto Gomes de Barros votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 18 de setembro de 2007. - *Solange Rosa dos Santos Veloso* - Secretária.

(Publicado no *DJU* de 08.10.2007)

...