

DVVM

*Superior Tribunal de Justiça*

RECURSO ESPECIAL Nº 76.927/MINAS GERAIS - REGISTRO 95534533

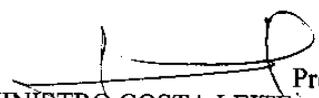
RELATOR : O EXMº SR. MINISTRO NILSON NAVES  
RECORRENTES : DÉCIO DE MAGALHÃES TIBERY E CÔNJUGE  
RECORRIDOS : MARTINS COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, IMOBILIÁRIA  
TIBERY LTDA E IMOBILIÁRIA PARQUE LTDA  
ADVOGADOS : DRS. JOÃO HENRIQUE CAFÉ DE SOUZA NOVAIS E OUTROS, ODILON O.  
RESENDE MARQUES E OUTROS, MARCELO HENRIQUES RIBEIRO DE  
OLIVEIRA E OUTROS E JORGE LUIZ PEREIRA E OUTRO  
SUST. ORAL : DR. MARCELO HENRIQUES RIBEIRO DE OLIVEIRA (PELA SEGUNDA  
RECORRIDA)

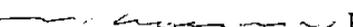
**EMENTA**

Promessa de compra e venda. Inscrição (registro). Prescrição. 1. A promessa gera direito à aquisição e dispõe de direito real. Só se perde a propriedade (direito real) pela sua aquisição por outrem (por exemplo, pelo usucapião); **não** se perde a propriedade pelo não-uso. Em caso tal, é inaplicável o disposto no art. 177 do Cód. Civil. 2. Nega-se vigência (ou se contraria), quando se aplica disposição não aplicável; caso de cabimento do especial. 3. Recurso conhecido e provido.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe dar provimento. Impedido o Sr. Ministro Eduardo Ribeiro. Participaram do julgamento os Srs. Ministros Waldemar Zveiter, Menezes Direito e Costa Leite.  
Brasília-DF, em 21.11.97 (data do julgamento).

  
Presidente  
MINISTRO COSTA LEITE

  
Relator  
MINISTRO NILSON NAVES

095005340  
053313000  
007692770



**RECURSO ESPECIAL Nº 76.927/MINAS GERAIS**  
**REGISTRO 95534533**095005340  
053323000  
007692740**R E L A T Ó R I O**

**O EXMº SR. MINISTRO NILSON NAVES:** — O trecho inicial do voto do Juiz Ferreira Esteves, do Tribunal de Alçada de Minas Gerais, bem sintetiza a espécie, verbis:

“São três as ações postas, que, por provocação da via recursal, são colocadas a reexame, todas, em autos apensos, intentadas por Décio de Magalhães Tibery, uma, de adjudicação compulsória a desfavor de Imobiliária Tibery Ltda.; outra, declaratória, aforada contra Imobiliária Tibery Ltda e Martins Comércio, Importação e Exportação Ltda; e a outra, declaratória, movida contra Imobiliária Tibery Ltda e Imobiliária Parque Ltda, sendo que os três respectivos processos foram julgados extintos, pelo acolhimento das preliminares de imprestabilidade do contrato exibido, pela falta de transcrição no registro imobiliário; de falta de outorga uxória e de prescrição.

Em duas peças apelatórias, que, entretanto, devem ser examinadas como se tratasse de uma só, o Autor das três ações insurge-se contra o v. decisório de primeiro grau, sendo que em um dos recursos foram apontadas irregularidades no processamento das ações...”

O Tribunal rejeitou a preliminar e, quanto ao mérito, negou provimento à apelação.

Rejeitados os embargos de declaração que apresentou, o autor interpôs recurso especial, isto porque, segundo alega, o acórdão recorrido, acolhendo a arguição de prescrição, ofendeu os arts. 25 da Lei nº 6.766/79, 16 e 22 do Decreto-lei nº 58/37, e 177, 524, 527, 530 e 531 do Cód. Civil. Apontou dissídio jurisprudencial, e foi por isso que o Juiz Mercêdo Moreira admitiu o recurso, verbis:

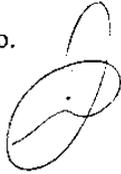
“Rebatendo as conclusões do acórdão, o petionário, a par de argumentar com as ofensas legais, alinha arestos de outros Tribunais que firmam entendimento aparentemente contrário à tese esposada pelo acórdão impugnado.

Ora, parece-nos configurada e suficientemente demonstrada a divergência entre as hipóteses postas a confronto, autorizando a admissibilidade do recurso.

Recomendável, pois, que se requeira a elevada apreciação do Superior Tribunal de Justiça, árbitro maior das controvérsias sobre aplicabilidade de normas infraconstitucionais.

Do exposto, e sem perder de vista o princípio da Súmula 292 do STF, admito o recurso, determinando a imediata remessa dos autos ao Superior Tribunal de Justiça.”

É o relatório.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a central dot, positioned to the right of the text "É o relatório."

**RECURSO ESPECIAL Nº 76.927/MINAS GERAIS**  
**REGISTRO 95534533****V O T O**095005340  
053333000  
007692710

**O EXMº SR. MINISTRO NILSON NAVES (RELATOR):** — Diz o recorrente, com razão, que “Em grau de apelação, o Eg. TAMG, através de sua C. Quarta Câmara Civil, houve por bem em negar provimento ao recurso, mantendo a r. decisão monocrática de extinção dos processos, mas, tão-somente, em razão da prescrição, de modo a rejeitar os outros motivos ensejadores da extinção do processo inseridos na decisão a quo”. De fato, a sentença extinguiu os três processos, fundada em três motivos, quais, o de que o autor não exibira o compromisso de compra e venda, o de que faltaria a indispensável outorga uxória (sendo ele casado), e o de que se teria verificado a prescrição. Mas o acórdão que confirmou a sentença valeu-se apenas do fundamento atinente à prescrição, conforme se colhe do voto do Sr. Relator (Juiz Ferreira Esteves), *in verbis*:

“Quanto ao mérito, não resta nenhuma dúvida de que os processos deveriam ser julgados extintos, em face, principalmente, da intransponível arguição de prescrição.

Pode-se não aceitar a afirmação de que o título exibido com a exordial não tenha sido transcrito no registro imobiliário, conforme se lançou na douta decisão recorrida. A respeito, com efeito, tenho entendimento diverso, pois é inegável que o documento de fls. 06/06v-TA se consubstancia como peça plenamente válida para a comprovação de que as partes celebraram o negócio jurídico apontado na peça inaugural, tendo sido o mesmo formalmente instrumentalizado, inclusive com a transcrição no registro imobiliário.

Pode-se não aceitar, também, a assertiva de que falta à propositura das ações a outorga uxória, tendo-se, por isso, como válida, para suprir essa irregularidade, o instrumento de procuração que se juntou e que também foi outorgado pela esposa do Apelante.

Entretanto, quanto à arguição de prescrição, esta se mostra invencível, em face do disposto no art. 177, do Código Civil.

O compromisso de compra e venda teria se realizado em 18 de maio de 1960, e somente trinta e três anos após é que vieram a ser propostas as ações, sem que tenha ocorrido, no interregno, qualquer causa de interrupção ou de suspensão do lapso prescricional.

E, quanto a esta questão, nada se aproveita das razões recursais, a par do descabimento da alegação de que competia à compromissária vendedora tomar as providências para que não ocorresse a prescrição.

Assim, é de se confirmar, pelo menos por força da ocorrência da prescrição, o decreto de extinção dos processos.

Por essas razões, nego provimento ao recurso.”

Destarte, fundou-se o acórdão mineiro na prescrição, acolhendo-a, a despeito de se cuidar, como ele próprio afirmou, de contrato “formalmente instrumentalizado, inclusive com a transcrição no registro imobiliário”. De fato, a certidão de fl. 6/6v é do Cartório do 1º Registro de Imóveis e Hipotecas, segundo a qual

“... Promessa de compra e venda quitada e irrevogável. Pela presente promessa de compra e venda quitada e irrevogável, a Imobiliária Tibery Ltda, representada pelo seu Diretor-Presidente, Sr. Florestano de Macêdo Tibery, vende como vendido tem ao Sr. Décio de Magalhães Tibery, pela importância líquida e certa de Cr\$1.000.000,00 (hum milhão de cruzeiros), importância esta que declara ter recebido no ato da assinatura do presente documento, 144 (cento e quarenta e quatro), lotes de terras situados na cidade de Uberlândia, no bairro Tibery de propriedade da referida Imobiliária e as respectivas benfeitorias existentes nos lotes ora vendidos, tendo a Imobiliária Tibery Ltda, recebido a importância de Cr\$1.000.000,00 (hum milhão de cruzeiros) assim discriminados: Cr\$280.000,00 (duzentos e oitenta mil cruzeiros) referentes as benfeitorias existentes nos referidos lotes e Cr\$720.000,00 (setecentos e vinte mil cruzeiros) referente ao valor da venda dos lotes abaixo discriminados,...”

“No entanto,” — diz o recorrente, também com razão, a meu juízo — “tratando-se o caso de autos de promessa de compra e venda devidamente inscrita, inteiramente quitada e celebrada em caráter irrevogável e irretratável, conforme se pode ver do documento juntado às fls. 06 e 06, verso, TA, dos autos principais, tem-se que a mesma é imprescritível exatamente por configurar-se direito real não limitado no tempo”. O que ele sustenta é que não se perde pelo não-uso, qual a posição dos acórdãos confrontados, oriundos do 1º Tribunal de Alçada Cível de São Paulo, assim ementados:

— “Compromisso de compra e venda - Imóvel loteado - Contrato averbado - Direito real oponível a terceiros - Reconhecimento, também, do direito de reivindicação - Recurso provido - Aplicação do art. 5º do Decreto-lei n. 58, de 1937, e da Lei n. 649, de 1949.

O compromisso de compra e venda, se regularmente averbado no Registro de Imóveis, estabelece direito real oponível a terceiros (Decreto-lei n. 58, de 1937, e Lei n. 649, de 1949), daí decorrendo o direito de reivindicar, inclusive contra o titular de escritura definitiva posterior àquela averbação e proveniente do mesmo loteamento.” (Apelação nº 231.084, RT-500/131).

— “Adjudicação compulsória - Compromisso de compra e venda efetivado em 1956 - Inscrição no Registro de Imóveis - Pagamento da última prestação em 1959 - Ação proposta em 1981 - Defesa calcada em prescrição, com base no art. 177 do CC - Inadmissibilidade - Posse do imóvel há mais de 25 anos.

Só se perde o domínio, o direito real, quando o bem é adquirido por outrem, por motivo de usucapião, não pela incidência do art. 177 do CC. Isto é, descabe reconhecer prescrição extintiva de direito real sem a correspondente prescrição aquisitiva.” (Apelação nº 308.323, RT-572/127).

Dissídio existe, motivo por que conheço do especial. Dele também conheço pela alínea a, porquanto ao caso não era aplicável o disposto no art. 177 do Cód. Civil. Aplicou-se norma não disciplinável (isto é, norma que não era aplicável), donde lhe se ter negado a vigência. Assim conhecendo, ao recurso dou provimento, para que, em primeiro grau, decida-se sobre o mérito da causa.

Com efeito, quero crer, juridicamente, melhor a orientação dos paradigmas, segundo a qual

“O direito real adquirido pelos autores não se subordina à regra de prescrição do art. 177 do CC.

O direito real só desapareceria por força de prescrição decorrente de usucapião. Isto é, só se perde o domínio, o direito real, quando o bem é adquirido por outrem, por motivo de usucapião, não pela incidência do art. 177 do CC. Isto é, incabe reconhecer prescrição extintiva de direito real sem a correspondente prescrição aquisitiva (Planiol e Ripert, *Tratê Pratique de Droit Civil*, 3º vol., n. 352).

Os autores continuam titulares do direito, que buscam regularidade formal. O escrito que reveste seus direitos, o registro imobiliário, os protege.

O direito dos autores deflui de uma situação presente, atual, a de serem titulares do direito real, do registro imobiliário. Não se trata de mera relação obrigacional prometida com a escritura de fls., cujo direito começasse a se extinguir a partir da data da promessa.” (RT-572/128)

A propósito da promessa de compra e venda, já a rotulamos, numa outra vertente, de justo título, nos termos da ementa que escrevi para o REsp-32.972, *verbis*: “Usucapião ordinário. Promessa de compra e venda. Justo título. Conceito. Tendo direito à aquisição do imóvel, o promitente comprador pode exigir do promitente vendedor que lhe outorgue a escritura definitiva de compra e venda, bem como pode requerer ao juiz a adjudicação do imóvel. Segundo a jurisprudência do STJ, não são necessários o registro e o instrumento público, seja para o fim da Súmula 84, seja para que se requeira a adjudicação. Podendo dispor de tal eficácia, a promessa de compra e venda, gerando direito à adjudicação, gera direito à aquisição por usucapião ordinário. Inocorrência de ofensa ao art. 551 do Cód. Civil. Recurso conhecido pela alínea c, mas não provido” (DJ de 10.06.96).

Ultimamente, estamos aqui discutindo, no REsp-55.941, se o promitente comprador acha-se legitimado para reivindicar segundo o disposto no art. 524 do Cód. Civil. Já tive a ocasião de, após vista dos autos, acompanhar o voto do Sr. Ministro Menezes Direito (relator), a quem peço permissão para aqui transcrever a sua conclusão (ainda não revista por S. Ex<sup>a</sup>):

“Ao assinar a promessa de compra e venda irrevogável e averbada, o promitente vendedor, a meu juízo, transmite ao promitente comprador todos os direitos sobre o imóvel prometido vender, dentre os quais aquele de reaver o bem de ‘quem quer que injustamente o possua’ (art. 524 do Código Civil).

Na verdade, o que ocorre é uma transferência do promitente vendedor para o promitente comprador dos direitos inerentes ao exercício

do domínio sobre o bem prometido vender, sob pena de negar-se a própria configuração do compromisso de compra e venda como um contrato típico, para lembrar qualificação de Arnoldo Wald, capaz de gerar direito real, direito à aquisição por usucapião ordinário, que a legislação e a jurisprudência, atentas ao evoluir constante do direito, já reconhecem, sem tergiversação.

O pedido reivindicatório, dessa maneira, pode e deve ser exercido pelo promitente comprador, ainda mais considerando que o estreitamento da legitimação ativa, para a ação reivindicatória, em tais casos, beneficia, exclusivamente, o terceiro possuidor sem justo título.

Destarte, eu conheço do recurso e dou-lhe provimento para afastar a carência de ação e determinar o prosseguimento do feito como de direito.”

No memorial da recorrida, foram mencionados precedentes desta Turma, segundo os quais, na promessa, “Decorrido o prazo de vinte anos, do pagamento integral do preço, prescreve o direito de exigir o cumprimento da obrigação” (REsp’s 939, Sr. Ministro Eduardo Ribeiro, e 71.059, Sr. Ministro Costa Leite). Ocorre, todavia, que, da leitura de ambos os julgados, não me ficou a impressão de se tratar, num e noutro caso, de contrato que haja atribuído ao compromissário direito real. Não há informação de que as promessas constassem de registro público. Logo, o direito ali em causa era pessoal, prescrevendo, portanto, nos moldes do art. 177 do Cód. Civil.

No caso em exame, a situação é diferente, pois o recorrente perderia o seu direito somente se lhe fosse oposto outro modo de aquisição, tal com base no usucapião. Mas isto não foi alegado.

Pelo que disse, conheço do recurso e lhe dou provimento.



*Superior Tribunal de Justiça*

CERTIDÃO DE JULGAMENTO

TERCEIRA TURMA



Nro. Registro: 95/0053453-3

RESP 00076927/MG

PAUTA: 09 / 09 / 1997

JULGADO: 09/09/1997

Relator

Exmo. Sr. Min. NILSON NAVES

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Min. COSTA LEITE

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. WASHINGTON BOLIVAR JUNIOR

Secretário (a)

LEILA MARIA PEDROSA ROGGIA

AUTUAÇÃO

RECTE : DECIO DE MAGALHAES TIBERY E CONJUGE  
ADVOGADO : JOAO HENRIQUE CAFE DE SOUZA NOVAIS E OUTROS  
RECDO : MARTINS COMERCIO IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA  
ADVOGADO : ODILON O RESENDE MARQUES E OUTROS  
RECDO : IMOBILIARIA TIBERY LTDA  
ADVOGADO : MARCELO HENRIQUES RIBEIRO DE OLIVEIRA E OUTROS  
RECDO : IMOBILIARIA PARQUE LTDA  
ADVOGADO : JORGE LUIZ PEREIRA E OUTRO

SUSTENTAÇÃO ORAL

Sustentou oralmente, o Dr. Marcelo Henriques Ribeiro de Oliveira, pela segunda recorrida.

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA ao apreciar o processo em epígrafe, em sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"Após o voto do Sr. Ministro Relator, conhecendo do recurso especial e lhe dando provimento, solicitou vista dos autos o Sr. Ministro Waldemar Zveiter. Aguardam os Srs. Ministros Menezes Direito e Costa Leite."

Impedido o Sr. Ministro Eduardo Ribeiro.

O referido é verdade. Dou fé.  
Brasília, 9 de setembro de 1997

  
SECRETÁRIO(A)

Superior Tribunal de Justiça

Chrystine

09.08.97  
91.11.97  
97

RECURSO ESPECIAL N.º 76.927 – MINAS GERAIS

VOTO-VISTA

O EXMO SR. MINISTRO WALDEMAR ZVEITER:-

Leio a hipótese bem definida no voto do Sr. Ministro Relator  
**Nilson Naves**, assim:

*"Diz o recorrente, com razão, que "Em grau de apelação, o Eg. TAMG, através de sua C. Quarta Câmara Civil, houve por bem em negar provimento ao recurso, mantendo a r. decisão monocrática de extinção dos processos, mas, tão-somente, em razão da prescrição, de modo a rejeitar os outros motivos ensejadores da extinção do processo inseridos na decisão a quo". De fato, a sentença extinguiu os três processos, fundada em três motivos, quais, o de que o autor não exibira o compromisso de compra e venda, o de que faltaria a indispensável outorga uxória (sendo ele casado), e o de que se teria verificado a prescrição, mas o acórdão que confirmou a sentença valeu-se apenas do fundamento atinente à prescrição, conforme se colhe do voto do Sr. Relator (Juiz Ferreira Esteves), in verbis:"*

*"Quanto ao mérito, não resta nenhuma dúvida de que os*

processos deveriam ser julgados extintos, em face, principalmente, da intransponível arguição de prescrição.

Pode-se não aceitar a afirmação de que o título exibido com a exordial não tenha sido transcrito no registro imobiliário, conforme se lançou na douda decisão recorrida. A respeito, com efeito, tenho entendimento diverso, pois é inegável que o documento de fls. 06/06v-TA se consubstancia como peça plenamente válida para a comprovação de que as partes celebraram o negócio jurídico apontado na peça inaugural, tendo sido o mesmo formalmente instrumentalizado, inclusive com a transcrição no registro imobiliário.

Pode-se não aceitar, também, a assertiva de que falta à propositura das ações a outorga uxória, tendo-se, por isso, como válida, para suprir essa irregularidade, o instrumento de procuração que se juntou e que também foi outorgado pela esposa do Apelante.

Entretanto, quanto à arguição de prescrição, esta se mostra invencível, em face do disposto no art. 177, do Código Civil.

O compromisso de compra e venda teña se realizado em 18 de maio de 1960, e somente trinta e três anos após é que vieram a ser propostas as ações, sem que tenha ocorrido, no interregno, qualquer causa de interrupção ou de suspensão do lapso prescricional.

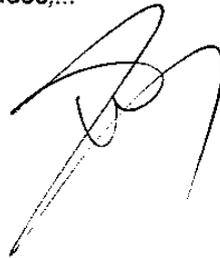
E, quanto a esta questão, nada se aproveita das razões recursais, a par do descabimento da alegação de que competia à compromissária vendedora tomar as providências para que não ocorresse a prescrição.

Assim, é de se confirmar, pelo menos por força da ocorrência da prescrição, o decreto de extinção dos processos.

Por essas razões, nego provimento ao recurso."

Destarte, fundou-se o acórdão mineiro na prescrição, acolhendo-a, a despeito de se cuidar, como ele próprio afirmou, de contrato "formalmente instrumentalizado, inclusive com a transcrição no registro imobiliário". De fato, a certidão de fl. 6/6v é do Cartório do 1º Registro de Imóveis e Hipotecas, segundo a qual

"... Promessa de compra e venda quitada e irrevogável. Pela presente promessa de compra e venda quitada e irrevogável, a Imobiliária Tibery Ltda, representada pelo seu Diretor-Presidente, Sr. Florestano de Macêdo Tibery, vende como vendido tem ao Sr. Décio de Magalhães Tibery, pela importância líquida e certa de Cr\$1.000.000,00 (hum milhão de cruzeiros), importância esta que declara ter recebido no ato da assinatura do presente documento, 144 (cento e quarenta e quatro), lotes de terras situados na cidade de Uberlândia, no bairro Tibery de propriedade da referida Imobiliária e as respectivas benfeitorias existentes nos lotes ora vendidos, tendo a Imobiliária Tibery Ltda, recebido a importância de Cr\$1.000.000,00 (hum milhão de cruzeiros) assim discriminados: Cr\$280.000,00 (duzentos e oitenta mil cruzeiros) referentes as benfeitorias existentes nos referidos lotes e Cr\$720.000,00 (setecentos e vinte mil cruzeiros) referente ao valor da venda dos lotes abaixo discriminados,..."





"No entanto," — diz o recorrente, também ~~com razão~~, a meu juízo — "tratando-se o caso de autos de promessa de compra e venda devidamente inscrita, inteiramente quitada e celebrada em caráter irrevogável e irretroatável, conforme se pode ver do documento juntado às fls. 06 e 06, verso, TA, dos autos principais, tem-se que a mesma é imprescritível exatamente por configurar-se direito real não limitado no tempo". O que ele sustenta é que não se perde pelo não-uso, qual a posição dos acórdãos confrontados, oriundos do 1º Tribunal de Alçada Cível de São Paulo, assim ementados:

— "Compromisso de compra e venda - Imóvel loteado - Contrato averbado - Direito real oponível a terceiros - Reconhecimento, também, do direito de reivindicação - Recurso provido - Aplicação do art. 5º do Decreto-lei n. 58, de 1937, e da Lei n. 649, de 1949.

O compromisso de compra e venda, se regularmente averbado no Registro de Imóveis, estabelece direito real oponível a terceiros (Decreto-lei n. 58, de 1937, e Lei n. 649, de 1949), daí decorrendo o direito de reivindicar, inclusive contra o titular de escritura definitiva posterior àquela averbação e proveniente do mesmo loteamento." (Apelação nº 231.084, RT-500/131).

— "Adjudicação compulsória - Compromisso de compra e venda efetivado em 1956 - Inscrição no Registro de Imóveis - Pagamento da última prestação em 1959 - Ação proposta em 1981 - Defesa calcada em prescrição, com base no art. 177 do CC - Inadmissibilidade - Posse do imóvel há mais de 25 anos.

Só se perde o domínio, o direito real, quando o bem é adquirido por outrem, por motivo de usucapião, não pela incidência do art. 177 do CC. Isto é, descabe reconhecer prescrição extintiva de direito real sem a correspondente prescrição aquisitiva." (Apelação nº 308.323, RT-572/127).

Dissídio existe, motivo por que conheço do especial. Dele também conheço pela alínea a, porquanto ao caso não era aplicável o disposto no art. 177 do Cód. Civil. Aplicou-se norma não disciplinável (isto é, norma que não era aplicável), donde lhe se ter negado a vigência. Assim conhecendo, ao recurso dou provimento, para que, em primeiro grau, decida-se sobre o mérito da causa.

Com efeito, quero crer, juridicamente, melhor a orientação dos paradigmas, segundo a qual

"O direito real adquirido pelos autores não se subordina à regra de prescrição do art. 177 do CC.

O direito real só desapareceria por força de prescrição decorrente de usucapião. Isto é, só se perde o domínio, o direito

## Voto-Vista

real, quando o bem é adquirido por outrem, por motivo de usucapião, não pela incidência do art. 177 do CC. Isto é, incabe reconhecer prescrição extintiva de direito real sem a correspondente prescrição aquisitiva (Planiol e Ripert, *Traté Pratique de Droit Civil*, 3<sup>o</sup> vol., n. 352).

Os autores continuam titulares do direito, que buscam regularidade formal. O escrito que reveste seus direitos, o registro imobiliário, os protege.

O direito dos autores deflui de uma situação presente, atual, a de serem titulares do direito real, do registro imobiliário. Não se trata de mera relação obrigacional prometida com a escritura de fls., cujo direito começasse a se extinguir a partir da data da promessa." (RT-572/128)

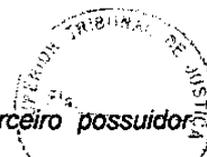
A propósito da promessa de compra e venda, já a rotulamos, numa outra vertente, de justo título, nos termos da ementa que escrevi para o REsp-32.972, *verbis*: "Usucapião ordinário. Promessa de compra e venda. Justo título. Conceito. Tendo direito à aquisição do imóvel, o promitente comprador pode exigir do promitente vendedor que lhe outorgue a escritura definitiva de compra e venda, bem como pode requerer ao juiz a adjudicação do imóvel. Segundo a jurisprudência do STJ, não são necessários o registro e o instrumento público, seja para o fim da Súmula 84, seja para que se requeira a adjudicação. Podendo dispor de tal eficácia, a promessa de compra e venda, gerando direito à adjudicação, gera direito à aquisição por usucapião ordinário. Inocorrência de ofensa ao art. 551 do Cód. Civil. Recurso conhecido pela alínea c, mas não provido" (DJ de 10.06.96).

Ultimamente, estamos aqui discutindo, no REsp-55.941, se o promitente comprador acha-se legitimado para reivindicar segundo o disposto no art. 524 do Cód. Civil. Já tive a ocasião de, após vista dos autos, acompanhar o voto do Sr. Ministro Menezes Direito (relator), a quem peço permissão para aqui transcrever a sua conclusão (ainda não revista por S. Ex<sup>a</sup>):

"Ao assinar a promessa de compra e venda irrevogável e averbada, o promitente vendedor, a meu juízo, transmite ao promitente comprador todos os direitos sobre o imóvel prometido vender, dentre os quais aquele de reaver o bem de 'quem quer que injustamente o possua' (art. 524 do Código Civil).

Na verdade, o que ocorre é uma transferência do promitente vendedor para o promitente comprador dos direitos inerentes ao exercício do domínio sobre o bem prometido vender, sob pena de negar-se a própria configuração do compromisso de compra e venda como um contrato típico, para lembrar qualificação de Arnoldo Wald, capaz de gerar direito real, direito à aquisição por usucapião ordinário, que a legislação e a jurisprudência, atentas ao evoluir constante do direito, já reconhecem, sem tergiversação.

O pedido reivindicatório, dessa maneira, pode e deve ser exercido pelo promitente comprador, ainda mais considerando que o estreitamento da legitimação ativa, para a ação reivindicatória, em



tais casos, beneficia, exclusivamente, o terceiro possuidor sem justo título.

Destarte, eu conheço do recurso e dou-lhe provimento para afastar a carência de ação e determinar o prosseguimento do feito como de direito."

No memorial da recorrida, foram mencionados precedentes desta Turma, segundo os quais, na promessa, "Decorrido o prazo de vinte anos, do pagamento integral do preço, prescreve, o direito de exigir o cumprimento da obrigação" (REsp's 939, Sr. Ministro Eduardo Ribeiro, e 71.059, Sr. Ministro Costa Leite). Ocorre, todavia, que, da leitura de ambos os julgados, não me ficou a impressão de se tratar, num e noutro caso, de contrato que haja atribuído ao compromissário direito real. Não há informação de que as promessas constassem de registro público. Logo, o direito ali em causa era pessoal, prescrevendo, portanto, nos moldes do art. 177 do Cód. Civil.

No caso em exame, a situação é diferente, pois o recorrente perderia o seu direito somente se lhe fosse oposto outro modo de aquisição, tal com base no usucapião. Mas isto não foi alegado.

Pelo que disse, conheço do recurso e lhe dou provimento.

Solicitei vista dos autos não só pelo impressão causada pelo eminente Dr. Advogado da Tribuna, falando pela recorrida, mas, também, para ter acesso aos dois precedentes desta Turma referidos no memorial de Sr. Exa e, também, no voto do Sr. Ministro Relator.

Feita a conferência chego a mesma conclusão do Sr. Ministro **Nilson Naves**. A hipótese em julgamento difere dos precedentes colacionados. Neles não se tratava da existência de direito real (REsp's. nºs **939 e 71.059**). Ao que deles se infere versavam as questões cogitadas de direito pessoal, admissível a prescrição do art. 177 do Código Civil.

Neste caso, como bem demonstrado no voto do Sr. Relator, que traz à colação excertos do voto do Sr. Ministro **Menezes Direito** sobre o tema, soma-se minha opinião, no que pertine aos direitos do promitente comprador, nas condições ali mencionadas, forrada pelas disposições do

REsp. 76.927 - MG

*Superior Tribunal de Justiça*  
Voto-Vista

art. 524 do Código Civil.



Razão suficiente que tenho para também afastar a prescrição decretada nas instâncias ordinárias, confirmando o voto do Sr. Ministro Relator para conhecer do recurso e dar-lhe provimento.

*Suprema Tribunal de Justiça*

CERTIDÃO DE JULGAMENTO

TERCEIRA TURMA



095005340  
053343000  
007692790

Nro. Registro: 95/0053453-3

RESP 00076927/MG

PAUTA: 09 / 09 / 1997

JULGADO: 21/11/1997

Relator

Exmo. Sr. Min. NILSON NAVES

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Min. COSTA LEITE

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. WASHINGTON BOLIVAR JUNIOR

Secretário (a)

LEILA MARIA PEDROSA ROGGIA

AUTUAÇÃO

RECTE : DECIO DE MAGALHAES TIBERY E CONJUGE  
ADVOGADO : JOAO HENRIQUE CAFE DE SOUZA NOVAIS E OUTROS  
RECDO : MARTINS COMERCIO IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA  
ADVOGADO : ODILON O RESENDE MARQUES E OUTROS  
RECDO : IMOBILIARIA TIBERY LTDA  
ADVOGADO : MARCELO HENRIQUES RIBEIRO DE OLIVEIRA E OUTROS  
RECDO : IMOBILIARIA PARQUE LTDA  
ADVOGADO : JORGE LUIZ PEREIRA E OUTRO

CERTIDÃO

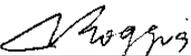
Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA ao apreciar o processo em epígrafe, em sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Waldemar Zveiter, a Turma, por unanimidade, conheceu do recurso especial e lhe deu provimento."

Impedido o Sr. Ministro Eduardo Ribeiro.

Participaram do julgamento os Srs. Ministros Waldemar Zveiter, Menezes Direito e Costa Leite.

O referido é verdade. Dou fé.  
Brasília, 21 de novembro de 1997

  
\_\_\_\_\_  
SECRETÁRIO(A)