



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.489.565 - DF (2014/0266649-1)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
RECORRENTE : CSC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO VERSIANI LEITE SOARES - DF006235  
RECORRIDO : NASION DE MELO FERREIRA  
RECORRIDO : TEREZINHA LIMA DE MELO FERREIRA  
ADVOGADO : JOÃO RODRIGUES NETO E OUTRO(S) - DF002203

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ)
2. O objetivo da ação de adjudicação compulsória é a constituição de um direito real, fruto de compromisso de compra e venda, com a transferência da propriedade ao promitente comprador após a quitação integral do preço.
3. O direito de obter a escritura definitiva do imóvel somente pode ser atingido pela prescrição aquisitiva decorrente de eventual ação de usucapião intentada por terceiro, não se submetendo aos prazos previstos no artigo 177 do Código Civil de 1916.
4. Recurso especial não provido.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 05 de dezembro de 2017(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.489.565 - DF (2014/0266649-1)

### RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de recurso especial interposto por CSC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios.

Noticiam os autos que, em 9/2/2012, NASION DE MELO FERREIRA e TEREZINHA LIMA DE MELO FERREIRA propuseram ação de adjudicação compulsória contra a ora recorrente objetivando a transferência definitiva da propriedade de imóvel adquirido mediante escritura pública de promessa de compra e venda (e-STJ fls. 4-6).

Segundo a narrativa da petição inicial,

" (...)

*(...) 1º Em 13/09/1976, por meio de escritura pública de promessa de compra e venda lavrada às fls. 5, do livro 146, do Cartório de 1º Ofício de Notas do Núcleo Bandeirante, os Autores adquiriram de CENTROS COMERCIAIS BRASÍLIA S/A, a sala nº 4120, situada no 4º Pavimento do Conjunto Nacional Brasília, no Setor de Diversões Norte, Brasília-DF, cujo registro foi realizado na matrícula nº 552, perante o Cartório do 2º. Ofício de Registro de Imóveis de Brasília, DF, conforme se vê nos documentos anexos:*

*1. 1º Embora os Autores tenham quitado integralmente o preço do imóvel adquirido, a Requerida jamais se dignou outorgar-lhe escritura pública definitiva do imóvel para possibilitar a transferência da propriedade, razão maior da presente ação; (...)" (e-STJ fls. 4-5).*

Após a emenda à inicial (e-STJ fls. 39-40), foi formulado pedido para condenar a ré a assinar a escritura definitiva em prazo a ser determinado sob pena de multa diária. Alternativamente, em não sendo cumprida a obrigação de fazer no prazo, requereu-se a adjudicação aos autores do imóvel em tela a fim de que possam registrá-lo no cartório competente.

Em contestação, a ré suscitou, entre outras questões, preliminar de prescrição.

A seu ver,

" (...)

*Em se cuidando de direito real, aplica-se à espécie o prazo de prescrição para as ações reais do art. 177 do Código Civil de 1916, vigente à época, ou seja, o prazo de 10 (dez) anos entre presentes, contados da data em que a ação poderia ter sido proposta.*

*Como a hipoteca foi baixada em 1989, a partir daí teriam os Autores o prazo de 10 (dez) anos para ajuizar a ação.*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*A presente ação, contudo, só foi proposta no dia 09.02.2012 (fls. 02), quando já decorridos mais de 20 (vinte) anos" (e-STJ fls. 60-61).*

O juízo de primeiro grau rejeitou a preliminar de prescrição e julgou procedente o pedido para adjudicar aos autores o imóvel consistente na sala nº 4.120, situada no quarto pavimento do Conjunto Nacional Brasília, no Setor de Diversões Norte, Brasília-DF, cujo registro foi realizado na matrícula nº 552 perante o Cartório do Segundo Ofício de Registro de Imóveis de Brasília-DF (e-STJ fls. 71-74).

Irresignada, a ré interpôs recurso de apelação (e-STJ fls. 77-85).

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios negou provimento ao recurso de apelação em acórdão assim ementado:

*" CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE DOCUMENTO ESSENCIAL À PROPOSITURA DA AÇÃO. PRELIMINAR REJEITADA. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. INCORPORAÇÃO DE EMPRESAS. ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEL. ESCRITURA DEFINITIVA. RESPONSABILIDADE E LEGITIMIDADE DA EMPRESA SUCESSORA. SENTENÇA MANTIDA.*

*1 - Constatando-se que as informações contidas na matrícula do imóvel são suficientes ao exame da pretensão deduzida em juízo, não há que se falar em ausência de documento essencial caracterizada pela inexistência do instrumento de promessa de compra venda então celebrado. Preliminar rejeitada.*

*2 - Tratando-se do titular do direito real, nos termos do art. 1.225, inciso VII do Código Civil, o promitente comprador do imóvel pode pleitear judicialmente a sua adjudicação a qualquer tempo.*

*3 - A sucessão de empresas envolve a transferência de todos os direitos e obrigações, conforme dispõe o art. 1.116 do Código Civil. Assim, a empresa sucessora assume a responsabilidade, bem como a legitimidade para promover a adjudicação do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda celebrado pela empresa sucedida.*

*Apelação Cível desprovida" (e-STJ fl. 110).*

Nas razões do especial (e-STJ fls. 127-137), a recorrente aponta violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) artigos 22 do Decreto-Lei nº 58/1937 e 177, 178 e 179 do Código Civil de 1916 - afirmando que o prazo prescricional da ação de adjudicação compulsória seria de 10 (dez) anos, de modo que a pretensão estaria prescrita;

(ii) artigo 232, *caput*, da Lei nº 6.404/1976 - ao argumento de que a ausência de pedido de anulação da operação de incorporação/fusão no tempo oportuno subtrairia dos autores o direito de pleitear posteriormente a transferência do imóvel;

(iii) artigos 15, 16, §1º, do Decreto-Lei nº 58/1937 e 333, inciso I, do Código de



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Processo Civil de 1973 - aduzindo que não foi comprovado o pagamento de todas as prestações referentes à aquisição do imóvel, e

(iv) artigos 195 e 237 da Lei nº 6.015/1973 - entendendo que malferido o princípio da continuidade registral.

Com as contrarrazões (e-STJ fls. 147-148), e admitido o recurso na origem (e-STJ fls. 150-152), subiram os autos a esta colenda Corte.

Contra a decisão monocrática que negou provimento ao apelo nobre (e-STJ fls. 167-170), a recorrente interpôs agravo interno (e-STJ fls. 174-179), o qual foi provido por esta Terceira Turma, determinando-se a inclusão do feito em pauta de julgamento, independentemente da lavratura de acórdão (e-STJ fl. 187).

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.489.565 - DF (2014/0266649-1)

### VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): De início, registre-se que o acórdão impugnado pelo presente recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

Prequestionados, ainda que implicitamente, os dispositivos legais apontados pela recorrente como malferidos e preenchidos os demais pressupostos de admissibilidade recursal, impõe-se o conhecimento do especial.

#### (i) Da não ocorrência de prescrição

A Corte de origem manteve a sentença de procedência do pedido de adjudicação compulsória do bem imóvel descrito na petição inicial, rejeitando a alegação de prescrição sob o fundamento de que

" (...)  
(...) os Apelados são titulares de direito real, nos termos do art. 1.225, inciso VII do Código Civil, do qual resulta a possibilidade de pleitear a adjudicação do imóvel, cujo exercício, em regra é imprescritível e só se extingue frente ao direito de outrem, amparado pela usucapião (art. 1.238 do Código Civil)" (e-STJ fl. 116).

A orientação do Tribunal local se amolda perfeitamente à jurisprudência desta Corte consoante se colhe dos seguintes precedentes:

" **PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INSCRIÇÃO (REGISTRO). PRESCRIÇÃO.**  
1. A promessa gera direito a 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 CC.  
2. Nega-se vigência (ou se contraria), quando se aplica disposição não aplicável: caso de cabimento do especial.  
3. **RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.**  
(REsp 76.927/MG, Rel. Ministro NILSON NAVES, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/11/1997, DJ 13/04/1998 - grifou-se)

" **PROMESSA DE COMPRA E VENDA. Escritura definitiva. Adjudicação. Prescrição.** Não prescreve o direito de a promissária compradora obter a escritura definitiva do imóvel, direito que só se extingue frente ao de outrem, amparado pelo usucapião.  
Recurso não conhecido".  
(REsp 369.206/MG, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, Rel. p/ Acórdão



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 11/03/2003, DJ 30/06/2003 - grifou-se)

*"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. DIREITO POTESTATIVO QUE NÃO SE EXTINGUE PELO NÃO USO. DEMANDA DE NATUREZA CONSTITUTIVA. INEXISTÊNCIA DE PRAZO DECADENCIAL. SUJEIÇÃO À REGRA DA INESGOTABILIDADE OU DA PERPETUIDADE. RECURSO PROVIDO.*

*1. Tratando-se de direito potestativo, sujeito a prazo decadencial, para cujo exercício a lei não previu prazo especial, prevalece a regra geral da inesgotabilidade ou da perpetuidade, segundo a qual os direitos não se extinguem pelo não uso. Assim, à míngua de previsão legal, o pedido de adjudicação compulsória, quando preenchidos os requisitos da medida, poderá ser realizado a qualquer tempo.*

*2. Recurso especial provido.*

(REsp 1.216.568/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 03/09/2015, DJe 29/09/2015 - grifou-se)

Com efeito, o objetivo da ação de adjudicação compulsória é a constituição de um direito real, fruto de compromisso de compra e venda, com a transferência da propriedade ao promitente comprador após a quitação integral do preço.

Nesse contexto, o direito de obter o registro do título somente pode ser atingido pela prescrição aquisitiva decorrente de eventual usucapião intentada por terceiro, não se submetendo, portanto, aos prazos previstos no artigo 177 do Código Civil de 1916.

Nesse sentido é a lição da doutrina especializada:

*"(...)*

*Todavia, não se pode olvidar que o objetivo da ação de adjudicação compulsória é possibilitar a constituição de um direito real que, desde a gênese do compromisso de compra e venda, foi desejado pelas partes: o direito de propriedade e sua conseqüente transferência ao compromitente comprador, após a quitação integral do preço. Afinal, adjudicar não significa apenas impor o cumprimento do dever de outorgar escritura, mas fazer com que o credor desse ato devido seja contemplado por ato oficial capaz, em tese, de torná-lo dono da coisa compromissada.*

*Sendo o escopo da ação de adjudicação compulsória constituir, mediante registro da sentença no cartório de imóveis, a propriedade plena, e tendo em vista o caráter perpétuo desse direito real, melhor conclusão é a apontada por José Osório de Azevedo Júnior - sua imprescritibilidade - submetendo-se apenas à prescrição aquisitiva pela via da usucapião, desde que preenchidos os requisitos legais pertinentes.*

*Decerto, não faria sentido negar ao adquirente o direito à obtenção da escritura pública se já tiver pago todo o preço, ainda que tardasse exageradamente a acionar a estrutura judiciária. Ter-se-ia a teratológica situação em que o alienante em mora conservaria a propriedade do bem mesmo após receber, na íntegra, a contraprestação devida pelo adquirente que, por sua vez, exerce posse sobre imóvel como se fosse seu, desde a celebração do negócio*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*aquisitivo.*

*Por conseqüência, fechar-se-iam as portas de uma ação dotada de maior simplicidade, porquanto demanda regularidade documental e a prova do pagamento do preço, para constringer o compromissário comprador à propositura de outra ação voltada ao reconhecimento da sua condição de proprietário - a usucapião - muito mais demorada, burocrática e, sobretudo, custosa'. (ANTONIO JUNIOR, Valter Farid. Compromisso de compra e venda. São Paulo: Atlas, 2009, págs. 112-113 - grifou-se)*

*"(...)*

*A melhor solução é mesmo a de admitir a imprescritibilidade da ação de adjudicação compulsória.*

*Se o compromissário não perdeu seu direito em razão de aquisição por parte de outrem; se o direito e a paz social recomendam a regularização e definição das situações jurídicas, particularmente no sensível campo da propriedade imobiliária; se 'a todo direito corresponde uma ação, que o assegura' (na redação do art. 75 do CC/1916 - cf. art. 189 do CC/2002), não se pode manter a situação contraditória em que o compromissário permanece com seu direito sobre o imóvel e o comprometente fica desobrigado de dar escritura. Impõe-se a intervenção do Judiciário para resolver a pendência, com a presteza e simplicidade necessárias, sem o aguardo de longos prazos e sem os percalços da ação de usucapião'. (AZEVEDO JÚNIOR, José Osório de. Compromisso de compra e venda. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 2013, págs. 80-81 - grifou-se)*

*"(...)*

*As ações de adjudicação compulsória, reivindicatória e reintegração de posse não têm prazo prescricional fixado em lei, tendo em vista que podem ser ajuizadas a qualquer tempo, porém, tendo como limite a extinção do direito em face de outrem, por usucapião. (...)\*. (NAVARRO, Amílcar Aquino. Prescrição e decadência no direito imobiliário. In Prescrição no novo Código Civil. São Paulo: Saraiva, 2005, pág. 6 - grifou-se)*

*"(...)*

*(...) há entendimento, que nos parece coerente, que a ação de adjudicação compulsória, ainda que o direito seja pessoal em razão da ausência do registro do compromisso, só é atingida pela aquisição por terceiros por meio do instituto da usucapião.*

*Isto porque, enquanto não houver a aquisição do direito de propriedade por terceiros, mantém o promitente comprador o direito de obter a sua escritura: (...)\*. (SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, pág. 264 - grifou-se)*

Dessa forma, não há reparos a fazer no acórdão recorrido que merece ser mantido.

(ii) Da inaplicabilidade do artigo 232, *caput*, da Lei nº 6.404/1976

Segundo a recorrente, a ausência de pedido de anulação da operação de



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

incorporação/fusão, nos termos do artigo 232, *caput*, da Lei nº 6.404/1976, teria subtraído dos autores o direito de pleitear a adjudicação do imóvel.

Eis a redação do mencionado dispositivo legal:

*"Art. 232. Até 60 (sessenta) dias depois de publicados os atos relativos à incorporação ou à fusão, o credor anterior por ela prejudicado poderá pleitear judicialmente a anulação da operação; findo o prazo, decairá do direito o credor que não o tiver exercido.  
(...)"*

O dispositivo legal em comento não tem incidência no caso dos autos porque a pretensão dos autores não é a de anulação de eventual incorporação/fusão, mas sim, a de transferência do imóvel por eles adquirido mediante promessa de compra e venda.

(iii) Da prova do pagamento das prestações

A recorrente alega que a falta de comprovação do pagamento de todas as prestações referentes à aquisição do imóvel pelos autores seria fato impeditivo do direito à adjudicação compulsória.

A assertiva não prospera por mais de um motivo:

(a) a ré não nega peremptoriamente a quitação integral do preço afirmada pelos autores, limitando-se a afirmar genericamente que não houve comprovação do pagamento;

(b) eventual pretensão de cobrança estaria há muito acobertada pela prescrição, pois o imóvel em tela foi adquirido em 1976 por meio de pagamento parcelado, tendo como último vencimento a data de 30/7/1982; e

(c) "*a provável prescrição aquisitiva que já se operou sobre o bem seria suficiente para, em sede própria, declarar a propriedade em favor dos autores sem qualquer necessidade de incursão na questão relativa ao pagamento do preço*" (e-STJ fl. 72)

(iv) Do princípio da continuidade registral

No caso dos autos, não há falar em quebra do princípio da continuidade registral, porquanto a própria recorrente - CSC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. -, em contestação (e-STJ fls. 58-62), assumiu a condição de sucessora da sociedade Centros Comerciais Brasília S.A. - promitente vendedora do imóvel e titular do domínio, conforme a matrícula do imóvel de fls. 8-9 (e-STJ).

Não foi outra a conclusão da Corte local, após ampla análise da prova dos autos:



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

" (...)

*(...) Ao analisar a documentação de fl.19 e seguintes dos autos verifico que a empresa Centros Comerciais Brasília S/A., na qualidade de promitente vendedora do imóvel, foi transformada em sociedade de cotas e incorporada à CMG - Empreendimentos e Participações Ltda., que por sua vez foi incorporada por PLACER - Engenharia e Participações Ltda., a qual foi incorporada pela CSC - Empreendimentos e Participações Ltda., ora Apelante. Este fato resta incontroverso nos autos, haja vista que a própria Apelante assume a condição de sucessora da empresa Centros Comerciais Brasília S/A' (e-STJ fl. 120).*

(v) Do dispositivo

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É o voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0266649-1      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.489.565 / DF**

Números Origem: 00050346420128070001 20090110651120 20120110176423 50346420128070001 776059

PAUTA: 05/12/2017

JULGADO: 05/12/2017

#### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

#### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CSC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA  
ADVOGADO : ARNALDO VERSIANI LEITE SOARES - DF006235  
RECORRIDO : NASION DE MELO FERREIRA  
RECORRIDO : TEREZINHA LIMA DE MELO FERREIRA  
ADVOGADO : JOÃO RODRIGUES NETO E OUTRO(S) - DF002203

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Adjudicação Compulsória

#### **CERTIDÃO**

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

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrichi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.