

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1584461 - GO (2013/0159842-1)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

**AGRAVANTE : URBACALDAS-URBANIZADORA CALDAS NOVAS
LTDA**

ADVOGADO : PEDRO BORGES DE OLIVEIRA MELLO - GO016905

AGRAVADO : ADOLFO VON BORRIES MENDES E OUTRO

ADVOGADO : ROSÂNIA APARECIDA CARRIJO - GO014025

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO. 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. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de Maio de 2019 (Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.584.461 - GO (2013/0159842-1)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : URBACALDAS-URBANIZADORA CALDAS NOVAS LTDA
ADVOGADO : PEDRO BORGES DE OLIVEIRA MELLO - GO016905
AGRAVADO : ADOLFO VON BORRIES MENDES E OUTRO
ADVOGADO : ROSÂNIA APARECIDA CARRIJO - GO014025

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por URBACALDAS - URBANIZADORA CALDAS NOVAS LTDA. contra a decisão desta relatoria que negou provimento ao recurso especial por entender que o acórdão proferido pelo tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (fls. 821-824 e-STJ).

Nas razões recursais (fls. 828-931 e-STJ), a ora agravante alega, em síntese, estar prescrito o pedido de adjudicação compulsória fundado em compromisso de compra e venda sem registro.

Sustenta a aplicabilidade do prazo de 20 (vinte) anos na vigência do Código Civil de 1916 e de 10 (dez) anos na vigência do Código Civil de 2002, dada a natureza obrigacional e pessoal da relação e diante da existência de outro lapso específico.

Assevera que a *"ação para a obtenção da escritura definitiva de compra e venda não se insere dentre as ações reais, sendo, claramente, uma ação pessoal"*(fl. 836 e-STJ), cuja sentença tem natureza constitutiva.

Afirma que *"a prescrição é evidente, diria até que é escandalosamente evidente, em que nasceu o direito da apelada em 01/1985 e ação foi proposta em 2009"*(fl. 845 e-STJ).

Repisa que *"a pretensão de obter a escritura definitiva do imóvel é imprescritível quando o instrumento particular de compra e venda é registrado em Cartório de Registro de Imóveis, momento em que é constituído o direito real do adquirente"*(fl. 846 e-STJ).

Defende que *"a Súmula 239 do STJ, também não diz que o direito do compromissário comprador para requerer a adjudicação compulsória é imprescritível, (ad*

Superior Tribunal de Justiça

eterno)" e *"também não diz que o compromisso de compra e venda sem registro é direito real"* (fl. 859 e-STJ).

Impugnação às fls. 835-945 e-STJ.

É o relatório.



AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.584.461 - GO (2013/0159842-1)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO. 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. Agravo interno não provido.

VOTO

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

A irresignação não merece prosperar.

Adolfo Von Borries Mendes e Nilse Freitas Von Borries (ora agravados) ajuizaram ação de adjudicação de imóveis com outorga de escritura pública e cancelamento de registro de alienação cumulado com indenização contra Urbacaldas - Urbanizadora Caldas Novas Ltda. (ora agravante) (fls. 3-15 e-STJ).

O magistrado de primeiro grau, ao reconhecer a prescrição, julgou improcedentes os pedidos (fls. 169-172 e-STJ).

Interposta apelação, o relator deu provimento ao recurso para assentar a imprescritibilidade da pretensão deduzida (fls. 320-343 e-STJ). Em seguida, a decisão unipessoal foi mantida no julgamento agravo regimental:

"(...)

Primeiramente, convém registrar que a ação de Adjudicação Compulsória é o remédio jurídico colocado à disposição de quem, munido de contrato de promessa de compra e venda, e com a prova da quitação do preço, não encontra êxito em obter a escritura definitiva do imóvel, pela recusa do promitente vendedor.

Infere-se dos autos que os contratos de compromisso de compra

Superior Tribunal de Justiça

e venda de imóveis (fls. 17/20), foram firmados em outubro de 1978, para pagamento em 75 (setenta e cinco) parcelas.

Na suposta presença de direito pessoal, a última prestação foi paga em janeiro de 1985 (fls. 38/39), cujo prazo prescricional ocorreria em 20 (vinte) anos por força do art. 177, do Código Civil de 1916.

Todavia, em casos vertentes, o STJ entendeu que há, na verdade, a aquisição de direito real sobre imóvel e que não seria aplicável o art. 177, do CC/1916, posto que imprescritível o direito da parte em requerer a adjudicação compulsória (...).

No que tange a ausência de registro dos contratos de compromisso de compra e venda firmado entre as partes, a matéria está sumulada no STJ, assim prescrevendo:

Desta feita, estando ou não registrado o compromisso de compra e venda, é imperioso o reconhecimento de que a eventual ação de adjudicação compulsória não se sujeita a qualquer prazo prescricional, sendo, portanto, imprescritível.

(...) Sobreleva-se também no caso, que não foi pactuada cláusula estipulando prazo para a escrituração dos imóveis, senão confira-se o teor da cláusula 'IX - ESCRITURA DEFINITIVA': (...)

Ora, não pode a vendedora beneficiar-se do prazo prescricional, negociando o imóvel por uma segunda vez, porquanto, foram cumpridas as condições contratuais pelos autores/apelantes, ou seja, efetuaram o pagamento de todas as parcelas assumidas, inclusive dos impostos pertinentes.

Assim, não me parece medida justa que, a ré/apelada, tendo recebido pela venda, allene imóveis a terceiros, sob pena de enriquecimento ilícito, o que é vedado pelo ordenamento jurídico brasileiro.

Não se trata de mera relação obrigacional prometida por meio de escritura, e cujo direito começasse a se extinguir a partir da data da promessa (...)"(fls. 331-343 e-STJ - grifou-se).

A Terceira Turma desta Corte decidiu acerca de semelhante controvérsia no Recurso Especial nº 1.489.565/DF, definindo que a pretensão de adjudicação compulsória não se sujeita a prazo prescricional (art. 177 do CC/1916), somente se extinguido por meio de usucapião exercida por terceiro.

Eis a ementa do referido julgado:

"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. "

(REsp 1.489.565/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/12/2017, DJe 18/12/2017 - grifou-se)

Naquele julgamento, ficou assentado que 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.

Assim, 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 CC/1916.

A Quarta Turma também segue o mesmo raciocínio:

"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 3/9/2015, DJe 29/9/2015 - grifou-se)

Ademais, a jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que é dispensável o registro de compromisso de compra e venda para a imprescritibilidade da pretensão de adjudicação compulsória:

"(...) Lembro que esse condicionamento ao registro se explicava diante da orientação jurisprudencial anterior, que o exigia para dar eficácia frente a terceiros, mas hoje é dispensável em face do entendimento, francamente predominante neste Tribunal, de atribuir eficácia ao contrato de compra e venda, ainda diante de terceiros, e mesmo no caso de não ter sido efetuado o seu registro imobiliário. "

Referido julgado recebeu a seguinte ementa:

"PROMESSA DE COMPRA E VENDA. Escritura definitiva. Adjudicação. Prescrição. Não prescreve o direito de a promissória compradora obter a escritura definitiva do imóvel, direito que só se extingue frente ao de outrem, amparado pelo usucapião.

Superior Tribunal de Justiça

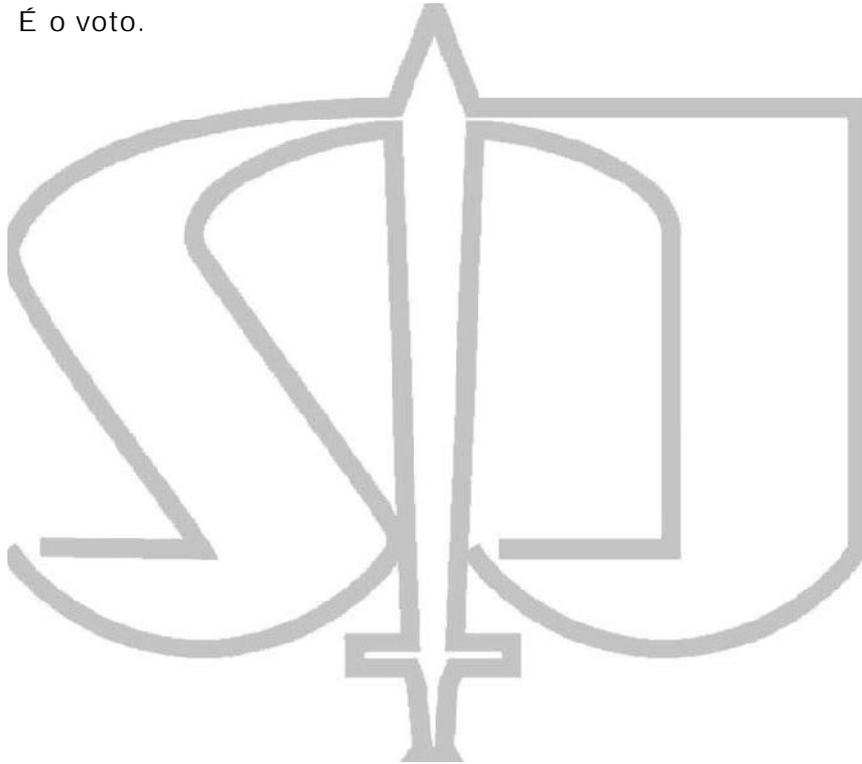
Recurso não conhecido. "

(REsp 369.206/MG, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, Rel. p/ Acórdão Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 11/3/2003, DJ 30/6/2003)

Incide, ainda, a Súmula nº 239/STJ, segundo a qual *"o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis"*.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.





SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.584.461 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2013/0159842-1

Número de Origem:

4922309 200990492230 492230920098090024 2009004922304 2009004922300004

Sessão Virtual de 07/05/2019 a 13/05/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : URBACALDAS-URBANIZADORA CALDAS NOVAS LTDA

ADVOGADO : PEDRO BORGES DE OLIVEIRA MELLO - GO016905

RECORRIDO : ADOLFO VON BORRIES MENDES E OUTRO

ADVOGADO : ROSÂNIA APARECIDA CARRIJO - GO014025

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : URBACALDAS-URBANIZADORA CALDAS NOVAS LTDA

ADVOGADO : PEDRO BORGES DE OLIVEIRA MELLO - GO016905

AGRAVADO : ADOLFO VON BORRIES MENDES E OUTRO

ADVOGADO : ROSÂNIA APARECIDA CARRIJO - GO014025

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 14 de Maio de 2019