



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 369.206 - MG (2001/0126919-9)

RELATOR : MINISTRO CESAR ASFOR ROCHA
R.P/ACÓRDÃO : MINISTRO RUY ROSADO DE AGUIAR
RECORRENTE : MARYSIA MALHEIROS FIUZA
ADVOGADO : ROSEMIRO PEREIRA LEAL E OUTROS
RECORRIDO : CONSTRUTORA ALFA S/A
ADVOGADO : WILLE DUARTE COSTA E OUTROS

EMENTA

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.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, acompanhado pelos Srs. Ministros Aldir Passarinho Junior e Barros Monteiro, por maioria, conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento, vencido o Sr. Ministro-Relator. Votaram com o Sr. Ministro Ruy Rosado de Aguiar os Srs. Ministros Aldir Passarinho Junior e Barros Monteiro. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira.

Brasília (DF), 11 de março de 2003(Data do Julgamento).

Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 369.206 - MG (2001/0126919-9)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO CESAR ASFOR ROCHA: A recorrente, como promitente compradora, firmou com a recorrida, em novembro de 1954, um compromisso de compra e venda, em caráter irrevogável, referente ao lote que indica, quitando a última prestação avençada em dezembro de 1960.

Por não lhe ter sido firmada a correspondente escritura definitiva, cuidou, em janeiro de 1999, de ajuizar a ação de adjudicação compulsória, a que se vincula o presente recurso especial.

A ação foi julgada improcedente, mediante a r. sentença de onde extraio os seguintes excertos:

"Logo, a sentença terá que proclamar a prescrição, ante a inércia da titular do direito que deu causa ao escoamento do prazo fatal e, além do mais, o deferimento do presente pedido seria uma temeridade para o julgador.

Ademais, verificando os documentos juntados aos autos, a autora não logrou em comprovar a efetiva quitação do referido imóvel, requisito fundamental para a comprovação de sua propriedade." (fls. 46/47).

Por maioria, a apelação foi improvida e os embargos infringentes foram rejeitados, consoante dá conta a seguinte ementa:

"AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - PRESCRIÇÃO.

- Sendo a pretensão à adjudicação compulsória, direito a uma prestação positiva, a lesão a tal direito faz nascer para a parte a quem o mesmo beneficia, o direito à ação que o assegura, sujeitando-se tal ação ao prazo prescricional, em homenagem à paz social que não se compraz com situações anômalas." (fl. 100).

Daí o recurso especial em exame, lançado com base nas alíneas "a" e "c" do permissor constitucional por sugerida dissidência com os julgados cujas ementas são transcritas e por alegada violação do art. 15 do Decreto-lei nº 5/1937.

Devidamente respondido, o recurso foi admitido na origem.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 369.206 - MG (2001/0126919-9)

EMENTA

CIVIL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PRESCRIÇÃO.

A prescrição é óbice para prosseguimento da ação de adjudicação compulsória, se o compromisso de compra e venda, como na hipótese, foi firmado e quitado há quase cinqüenta anos.

Recurso não conhecido.

VOTO (VENCIDO)

O EXMO. SR. MINISTRO CESAR ASFOR ROCHA (Relator): Discute-se no presente feito se prescreve ou não a ação de adjudicação compulsória aforada por promitente compradora de terreno, compromisso esse firmado em novembro de 1954 e devidamente registrado no cartório imobiliário, quitado em 1960, sendo a ação proposta em 1999.

O artigo 177 do Código Civil estabelece que *"as ações pessoais prescrevem em 20 (vinte) anos, as reais em 10 (dez), entre presentes, e entre ausentes em 15 (quinze), contados da data em que poderiam ter sido propostas"*.

Do dispositivo acima mencionado extrai-se a regra geral da prescrição que, como sabido, tem o objetivo de pacificar as relações sociais, evitando que se eternizem pendências cujas soluções não se iniciam.

Na hipótese, indiscutivelmente, a ação poderia ter sido aforada desde 1960, quando a própria autora/recorrente diz que teria quitado todas as prestações, e somente foi ajuizada quase cinqüenta anos depois, portanto, já depois de ocorrida a prescrição.

É que, a partir daquele momento em que foi pago integralmente o preço do imóvel objeto do compromisso cogitado, surgiu para a recorrente, então promitente compradora, o direito a haver a escritura definitiva, e a sua inércia por quase cinqüenta



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

anos conduziu à ocorrência da prescrição.

É certo que essa solução cria, em um primeiro momento, desconforto no espírito de quem a acolhe, dado que a recorrente pagou integralmente o preço devido e não poderá ter acesso ao bem de que se cuida.

Contudo, há de ver-se que foi a sua própria indiferença, por tão prolongado período, em consumir o seu direito de propriedade, a causa da prescrição.

Ademais, caso consiga provar a posse mansa e pacífica pelo tempo exigido, poderá adquirir a propriedade de referido imóvel pela prescrição aquisitiva.

Diante de tais pressupostos, não conheço do recurso.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2001/0126919-9

RESP 369206 / MG

Números Origem: 214299 3142601

PAUTA: 25/06/2002

JULGADO: 21/11/2002

Relator

Exmo. Sr. Ministro **CESAR ASFOR ROCHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **CESAR ASFOR ROCHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **WASHINGTON BOLÍVAR DE BRITTO JÚNIOR**

Secretária

Bela. **CLAUDIA AUSTREGÉSILO DE ATHAYDE BECK**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARYSIA MALHEIROS FIUZA
ADVOGADO : ROSEMIRO PEREIRA LEAL E OUTROS
RECORRIDO : CONSTRUTORA ALFA S/A
ADVOGADO : WILLE DUARTE COSTA E OUTROS

ASSUNTO: Civil - Contratos - Compra e Venda - Imóvel - Adjudicação

CERTIDÃO

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

Após o voto do Sr. Ministro Cesar Asfor Rocha, não conhecendo do recurso, pediu vista o Sr. Ministro Ruy Rosado de Aguiar.

Aguardam os Srs. Ministros Aldir Passarinho Junior e Barros Monteiro.
Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira.

O referido é verdade. Dou fé.

Brasília, 21 de novembro de 2002

CLAUDIA AUSTREGÉSILO DE ATHAYDE BECK
Secretária



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 369.206 - MG (2001/0126919-9)

RELATOR : MINISTRO CESAR ASFOR ROCHA
RECORRENTE : MARYSIA MALHEIROS FIUZA
ADVOGADO : ROSEMIRO PEREIRA LEAL E OUTROS
RECORRIDO : CONSTRUTORA ALFA S/A
ADVOGADO : WILLE DUARTE COSTA E OUTROS
VOTO-VISTA

O MINISTRO RUY ROSADO DE AGUIAR:

1. O recurso foi assim relatado pelo em. Min. Cesar Asfor Rocha:

"A recorrente, como promitente compradora, firmou com a recorrida, em novembro de 1954, um compromisso de compra e venda, em caráter irrevogável, referente ao lote que indica, quitando a última prestação avençada em dezembro de 1960.

Por não lhe ter sido firmada a correspondente escritura definitiva, cuidou, em janeiro de 1999, de ajuizar a ação de adjudicação compulsória, a que se vincula o presente recurso especial.

A ação foi julgada improcedente, mediante a r. sentença de onde extraio os seguintes excertos:

'Logo, a sentença terá que proclamar a prescrição, ante a inércia da titular do direito que deu causa ao escoamento do prazo fatal e, além do mais, o deferimento do presente pedido seria uma temeridade para o julgador.

Ademais, verificando os documentos juntados aos autos, a autora não logrou em comprovar a efetiva quitação do referido imóvel, requisito fundamental para a comprovação de sua propriedade' (fls. 46/47).

Por maioria, a apelação foi improvida e os embargos infringentes foram rejeitados, consoante dá conta a seguinte ementa:

'Ação de adjudicação compulsória - Prescrição.

- Sendo a pretensão à adjudicação compulsória, direito a uma prestação positiva, a lesão a tal direito faz nascer para a parte a quem o mesmo beneficia, o direito à ação que o assegura, sujeitando-se tal ação ao prazo prescricional, em homenagem à paz social que não se



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

compraz com situações anômalas' (fls. 100).

Daí o recurso especial em exame lançado com base nas alíneas 'a' e 'c' do permissor constitucional por sugerida dissidência com os julgados cujas ementas são transcritas e por alegada violação ao art. 15 do Decreto-lei nº 58/1937."

O ilustre Relator não conheceu do recurso, porquanto, "Na hipótese, indiscutivelmente, a ação poderia ter sido aforada desde 1960, quando a própria autora/recorrente diz que teria quitado todas as prestações, e a ação foi ajuizada quase cinco anos depois, portanto, já depois de ocorrida a prescrição".

Para examinar a questão da prescrição, pedi vista dos autos.

2. O contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel sem cláusula de arrependimento dá ao comprador que cumpre integralmente a sua prestação o direito de obter sentença conferindo caráter definitivo ao contrato preliminar. É a regra que está no art. 464 do CCivil: "Esgotado o prazo (*assinado ao vendedor para lavrar a escritura, nos termos do art. 463*), poderá o juiz, a pedido do interessado, suprir a vontade da parte inadimplente, conferindo caráter definitivo ao contrato preliminar, salvo se a isso se opuser a natureza da obrigação".

Além dessa, existe a disposição do art. 639 do CPC, que dispõe sobre a ação de execução da obrigação de fazer.

Dos precedentes mencionados nos autos, sobre o efeito do transcurso do tempo em relação ao promissário comprador que se mostra inerte no exercício do seu direito, tenho que a melhor orientação está com os julgados que afastam em tais casos a prescrição:

"Promessa de compra e venda. Adjudicação compulsória. Enquanto registrado o compromisso de compra e venda no registro imobiliário, não prescreve a pretensão adjudicatória,..." (TARS - AC 189.040.116 - 3ª CCiv. - Rel. Juiz Ivo Gabriel da Cunha - J. 07.06.1989) - (fl. 37).

"(...)

Rejeitada a prescrição vintenária, por se encontrar de boa-fé o adquirente, na posse do imóvel, no aguardo da outorga da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

escritura definitiva por parte do vendedor, que permaneceu solerte, para beneficiar-se do prazo prescricional, até mesmo negociando o imóvel por uma segunda vez" (TARS - AC 190.046.227 - 5ª CCiv. - Rel. Juiz Antônio Carlos Stangler Pereira - J. 21.08.199) - (fl. 38).

No Primeiro Tribunal de Alçada Civil de São Paulo foi assim julgada causa assemelhada:

"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 calçada em prescrição, com base no art. 177 do Código Civil. Inadmissibilidade. Posse do imóvel há mais de vinte e cinco anos - (...) Só se perde o domínio, o direito real, quando o bem é adquirido por outrem, por motivo de usucapião, não pela incidência do artigo 177 do Código Civil. Isto é, descabe reconhecer prescrição extintiva de direito real sem a correspondente prescrição aquisitiva" (fl. 118).

Na fundamentação do voto do Juiz Jorge Almeida foi referido:

"Os recorrentes, através da escritura de fls. e registro imobiliário de fls., adquiriram direito real sobre o imóvel compromissado.

Sem controvérsia restou, nos autos, a versão da posse dos autores, desde 30.1.56.

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, Traité 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" (fl. 124).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Embora exista controvérsia doutrinária sobre a natureza do direito que surge para o compromissário comprador, o Des. José Osório de Azevedo Jr., autor da melhor obra de que dispomos sobre o tema, é categórico:

"Por todos esses motivos, aderimos com convicção à corrente que inscreve o direito, do compromissário comprador, com contrato registrado, na categoria dos direitos reais" (Compromisso de Compra e Venda, Saraiva, São Paulo, 2ª ed., p. 61).

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.

Nesse contexto, adequado entender-se que o direito do compromissário comprador apenas se extingue diante do direito adquirido por outrem, mediante a usucapião do imóvel, como preconizado no precedente do egrégio Primeiro Tribunal de Alçada, com o reforço do ensinamento de José Osório:

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

Se o compromissário não perdeu o 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 (art. 75 do CC); não se pode manter a situação contraditória em que o compromissário permanece com o 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. (In Compromisso de Compra e Venda. 4ª ed., São Paulo, Ed. Malheiros, 1998, pág. 72) - (fl. 121).

No caso dos autos, a autora celebrou o contrato de promessa em



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1954, levou-o a registro em 1998, exerce a posse do imóvel há quase cinqüenta anos, não teve, ao que se saiba, qualquer oposição ao seu exercício, pagou as oitenta e quatro prestações, como se infere do recibo referente à última parcela. Enfim, reuniu todos os elementos para que se lhe conceda o único ato do qual carece, que é a simples formalização de um direito que se constituiu com a integral execução do contrato, além desse tempo formidável de meio século a consolidar a sua posição jurídica.

Enquanto não surgir para outrem o direito de opor-se à sua pretensão, não há razão para que se lhe negue a sentença que veio pleitear.

Observo que essa demora não é um fato inusitado. Na nossa sociedade, especialmente quanto aos desprovidos de maiores recursos e de pouco estudo, que constituem a grande massa, a maioria dos negócios imobiliários sobre os pequenos lotes urbanos ou rurais que ocupam são feitos sem nenhum papel; quando chegam a tanto, o documento recebido confere a idéia de segurança e de suficiência, não imaginando o adquirente que poderá perder o seu direito se não atender ao formalismo da lei. É por isso que nossas leis - tão perfeitas, copiadas dos europeus - têm tanta dificuldade de serem cumpridas e aplicadas: não são feitas para o nosso povo.

Posto isso, com respeitosa vênia, conheço do recurso pela divergência e dou-lhe provimento para julgar procedente a ação, invertidos os ônus da sucumbência.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 369.206 - MG (2001/0126919-9)

RELATOR : MINISTRO CESAR ASFOR ROCHA
RECORRENTE : MARYSIA MALHEIROS FIUZA
ADVOGADO : ROSEMIRO PEREIRA LEAL E OUTROS
RECORRIDO : CONSTRUTORA ALFA S/A
ADVOGADO : WILLE DUARTE COSTA E OUTROS

Quarta Turma
11-03-2003

RETIFICAÇÃO DE VOTO

O MINISTRO RUY ROSADO DE AGUIAR:

Sr. Presidente, concordo com a restrição colocada por V. Exa. em seu voto.

Conheço do recurso e dou-lhe parcial provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 369.206 - MG (2001/0126919-9)

VOTO-VISTA (EM MESA)

EXMO. SR. MINISTRO ALDIR PASSARINHO JUNIOR (PRESIDENTE): Srs. Ministros, peço vênia ao eminente Relator para entender que, em situação excepcional como a dos autos, se poderia considerar a não-prescrição da ação em relação à adjudicação compulsória quando intentada contra aquele que alienou o imóvel. Toda vez que houver uma cadeia sucessória na aquisição desse imóvel ou se porventura houver uma empresa construtora sendo adquirida ou sucedida por outra, havendo dificuldade de identificação maior em relação à documentação e aos fatos passados, parece-me que não seria possível. Mas, no caso dos autos, excepcionalmente, muito embora date de 1954 a aquisição, a empresa vendedora é rigorosamente a mesma, Construtora Alfa. Portanto, neste caso, parece-me que se pode afastar a prescrição porque há uma relação direta entre comprador e vendedor. A solução de se enviar a autora para uma ação de usucapião realmente atentaria, de certa forma, contra a lógica, uma vez que, tendo sido pago o preço, ela faria jus apenas à adjudicação compulsória, mesmo porque não parece haver uma resistência sistemática da ré, que apenas alega não ter sido procurada para tanto.

Agora, se tiver havido alguma discussão em torno dos sucessores, por exemplo, tendo o vendedor do imóvel falecido e os herdeiros é que vieram a sucedê-lo, nesse caso, penso que não é possível se considerar imprescritível para efeito de atingir sucessores, quando se trata de alienantes.

Restrinjo a tese, afastando a prescrição, portanto, apenas em ação em que o réu é aquele que diretamente participou da compra e venda original.

No entanto, estou vendo na sentença - e é por isso que tenho a impressão de que não se pode seguir exatamente a orientação do Sr. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, pelo menos por inteiro - é que a mesma é muito clara ao dizer que houve prescrição e que, de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

acordo com a análise dos autos, a prova dos autos, não está demonstrada a quitação das parcelas. A apelação toca no assunto. E o Tribunal, que decidiu por maioria, inclusive, discutindo um voto-vencido e entendendo que não há prescrição, não examinou esse aspecto, ficou só na prescrição.

Tenho a impressão de que, no caso, movida a ação de adjudicação compulsória contra o mesmo alienante, e não contra um sucessor ou herdeiro seu, é possível, como já frisei antes, se afastar a prescrição. Mas, na situação dos autos, teria o Tribunal **a quo** que se manifestar sobre a prova, porque, tendo a sentença de 1º Grau, em um segundo argumento, dito que não está provada a quitação, o Tribunal não poderia passar por cima disso, sobre o que ele realmente não se manifestou, mas ficou no tema da prescrição.

Conheço do recurso e dou-lhe provimento, porém em menor extensão do que a do Sr. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, no sentido de, superada a prescrição, remeterem-se os autos ao Tribunal de Alçada para que lá seja examinado o segundo fundamento da questão.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 369.206 - MG (2001/0126919-9)

VOTO

O SR. MINISTRO BARROS MONTEIRO: Sr. Presidente, acompanho o Sr. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, que inaugurou a divergência, entendendo que também não ocorre a prescrição, substancialmente pelos motivos expostos por S. Exa., o que, aliás, está na linha de um precedente da Terceira Turma - Recurso Especial nº 76.927/MG, Relator Ministro Nilson Naves. Vejo que, no caso, houve o registro da promessa de compra e venda.

No mais, estou aderindo à proposição de V. Exa., Sr. Presidente, no sentido de que os autos devam retornar ao Tribunal de origem para que aprecie a questão referente à solução ou não integral do débito, que é concernente ao merecimento da causa.

Conheço do recurso e dou-lhe parcial provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2001/0126919-9

RESP 369206 / MG

Números Origem: 214299 3142601

PAUTA: 25/06/2002

JULGADO: 11/03/2003

Relator

Exmo. Sr. Ministro **CESAR ASFOR ROCHA**

Relator para Acórdão

Exmo. Sr. Ministro **RUY ROSADO DE AGUIAR**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **ALDIR PASSARINHO JUNIOR**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **WASHINGTON BOLIVAR DE BRITO JUNIOR**

Secretária

Bela. **CLAUDIA AUSTREGÉSILO DE ATHAYDE BECK**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARYSIA MALHEIROS FIUZA
ADVOGADO : ROSEMIRO PEREIRA LEAL E OUTROS
RECORRIDO : CONSTRUTORA ALFA S/A
ADVOGADO : WILLE DUARTE COSTA E OUTROS

ASSUNTO: Civil - Contratos - Compra e Venda - Imóvel - Adjudicação

CERTIDÃO

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

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, acompanhado pelos Srs. Ministros Aldir Passarinho Junior e Barros Monteiro, a Turma, por maioria, conheceu do recurso e deu-lhe parcial provimento, vencido o Sr. Ministro Relator.

Lavrará o acórdão o Sr. Ministro Ruy Rosado de Aguiar.

Votaram com o Sr. Ministro Ruy Rosado de Aguiar os Srs. Ministros Aldir Passarinho Junior e Barros Monteiro.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O referido é verdade. Dou fé.

Brasília, 11 de março de 2003

CLAUDIA AUSTREGÉSILO DE ATHAYDE BECK
Secretária