

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INSTRUMENTO PARTICULAR

Julgado em

25/09/1978

### PRAZO — INÍCIO - ENTREGA EFETIVA DO IMÓVEL

#### RESUMO

- Ficou certo, nos autos, que o comprador, ora recorrido, entrou na posse do imóvel em outubro de 1975, quando iniciou sua ampliação. Considerou, então, o Juiz, que era essa a data da tradição do imóvel, fluindo daí o prazo de seis meses para a propositura da ação com base no art. 1.105 do Código Civil, enquanto que o Tribunal de Alçada sustentou iniciar-se a prescrição da data da transcrição do imóvel. - Diz a decisão recorrida: "O magistrado para decidir pela prescrição, contou o prazo do mês em que o autor, conforme confessa na inicial (agosto ou setembro de 1975) tomara posse do imóvel. Entretanto, em se tratando de imóvel, a coisa é só recebida com a transcrição, que equivale à entrega. É isto pacífico em doutrina e jurisprudência. Aliás, o dispositivo mencionado (art. 178, § 5º, IV, do Código Civil) expressamente determina seja contado o prazo, da tradição da coisa. E os direitos reais só foram adquiridos pelo autor após a transcrição (arts. 675 e 676, do Código Civil). Como ensinava LAFAYETTE, a transcrição, em substância, não é senão a tradição solene do imóvel alienado (Direito das Coisas, pág. 103)". - Este acórdão diverge do proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, nestes termos: "Tradição e transcrição no sistema do Código Civil, são palavras de transcrição no sistema do Código Civil, são palavras de significação diversa, e por isso não se pode dizer que a transcrição, representando a tradição da coisa imóvel, constitua o início do prazo prescricional da ação redibitória, intentada pelo adquirente para enjeitar a coisa recebida com vícios ou defeitos ocultos, e para rescindir o contrato, e haver perdas e danos. Tendo o adquirente entrado na posse do prédio antes da transcrição, é da data dessa tradição real ou entrega efetiva que correm os seis meses de prescrição estabelecidos pelo art. 178, § 5º, nº IV do Código Civil, pouco importando a circunstância da transcrição só se ter feito meses depois, porque desde o recebimento da coisa estava o adquirente em condições de descobrir esses defeitos ou vícios, coisa que não poderia fazer no caso oposto, de se ter feito a transcrição sem haver-se realizado a tradição real" (R.T. 67/301). .....

"Prescreve em seis meses a ação "quantis minoris", contado o prazo da entrega do imóvel" (R.T. 370/130). Merece conhecido, pois, o recurso pela letra "d" devendo ser provido. De fato, a melhor interpretação do § 5º, nº IV, do art. 178 do Código Civil é, sem dúvida, a dos acórdãos apontados como paradigmas, pois sem entrega efetiva do imóvel o comprador não podia sequer verificar os defeitos que aponta como motivo para o abatimento do preço. Por aí se verifica que a palavra tradição no texto, está empregada no sentido de entrega efetiva do imóvel para o comprador. Esta interpretação está prestigiada por PONTES DE MIRANDA: "O prazo é contado da entrega do imóvel (Tribunal de Justiça de São Paulo, 28-08-1928. R. dos T., 67, 305), pois desde esse momento tem o adquirente a oportunidade de examiná-lo com todo o cuidado. Se a transcrição ou outro registro (pois o contrato cumulativo pode não ter sido compra-e-venda) foi anterior à entrega, é da entrega que se conta o prazo preclusivo; se posterior, ou porque assim se dispôs, ou porque o outorgante se tenha recusado à imissão na posse, o prazo somente se conta do momento em que a entrega se deu, ou em que o outorgado foi imitado na posse (Código de Processo Civil, arts. 381-383)", (Tratado de Direito Privado, vol. 6, § 706, nº 7, pág. 342). Também CARPENTER, em comentários ao § 5º, IV, do art. 178, ensina: "Aqui, no art. 178, § 5º, o Código assinalou o ponto de partida, não para confirmar a regra geral, tornando-a mais clara, mas sim para se afastar dela. Com efeito, conforme a regra geral, o prazo da prescrição só deveria correr do momento em que o adquirente descobre o vício oculto da coisa, porque, na realidade, só então é que nasce para ele a ação. No entanto o Código diz que o prazo de prescrição começa a correr, fatalmente, do momento da entrega da coisa ao adquirente, muito embora só mais tarde venha

este a descobrir o vício oculto da coisa" (Manual do Código Civil, PAULO LACERDA, vol. IV, pág. 405, nº 199). - Por estes motivos, conheço do recurso e dou-lhe provimento, para restabelecer a sentença de primeira instância. Julgado em 26-09-1978 Revista Trimestral de Jurisprudência. Maio, 1981 - Vol. 96 - Pág. 788 EMFOR 398

**EMENTA**

Exegese do art. 178, § 5º, IV, do Código Civil. - Conta-se o início do prazo prescricional para proposição, pelo adquirente, da ação "quantis minoris" a partir da entrega efetiva do imóvel ao adquirente.

**NOTA DA REDAÇÃO**

Revista Trimestral de Jurisprudência