

PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO

INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS

Recurso recurso especial .
Tribunal STJ
Relator Ivo Gabriel

ESCRITURA DEFINITIVA — PRESCRIÇÃO

RESUMO

- 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.). 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' (fls.). 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. - 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.). "(...) Rejeitada a prescrição vintenária, por se encontrar de boa-fé o adquirente, na posse do imóvel, no aguardo da outorga da 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.). - 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.). - 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

EMENTA

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.