

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso Apelação 231.084  
Tribunal STJ

### DIREITO REAL QUE SÓ DESAPARECE PELA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA DO USUCAPIÃO E NÃO PELO NÃO-USO DA PROPRIEDADE — INAPLICABILIDADE DO ART. 177 DO CC AO CASO

#### RESUMO

- Diz o recorrente, com razão, que "Em grau de apelação, o Eg. TAMG, através de sua C. Quarta Câmara Civil, houve por bem em negar provimento ao recurso, mantendo a r. decisão monocrática de extinção dos processos, mas, tão-somente, em razão da prescrição, de modo a rejeitar os outros motivos ensejadores da extinção do processo inseridos na decisão a quo. De fato, a sentença extinguiu os três processos, fundada em três motivos, quais o de que o autor não exhibira o compromisso de compra e venda, o de que faltaria a indispensável outorga uxória (sendo ele casado), e o de que se teria verificado a prescrição. Mas o acórdão que confirmou a sentença valeu-se apenas do fundamento atinente à prescrição, conforme se colhe do voto do Sr. Relator (Juiz FERREIRA ESTEVES), in verbis: "Quanto ao mérito, não resta nenhuma dúvida de que os processos deveriam ser julgados extintos, em face, principalmente, da intransponível arguição de prescrição. Pode-se não aceitar a afirmação de que o título exibido com a exordial não tenha sido transcrito no registro imobiliário, conforme se lançou na douda decisão recorrida. A respeito, com efeito, tenho entendimento diverso, pois é inegável que o documento ... se consubstancia como peça plenamente válida para a comprovação de que as partes celebraram o negócio jurídico apontado na peça inaugural, tendo sido o mesmo formalmente instrumentalizado, inclusive com a transcrição no registro imobiliário. Pode-se não aceitar, também, a assertiva de que falta à propositura das ações a outorga uxória, tendo-se, por isso, como válida, para suprir essa irregularidade, o instrumento de procuração que se juntou e que também foi outorgado pela esposa do Apelante. Entretanto, quanto à arguição de prescrição, esta se mostra invencível, em face do disposto no art. 177, do Código Civil. O compromisso de compra e venda teria se realizado em 18 de maio de 1960, e somente trinta e três anos após é que vieram a ser propostas as ações, sem que tenha ocorrido, no interregno, qualquer causa de interrupção ou de suspensão do lapso prescricional. E, quanto a esta questão, nada se aproveita das razões recursais, a par do descabimento da alegação de que competia à compromissária-vendedora tomar as providências para que não ocorresse a prescrição. Assim, é de se confirmar, pelo menos por força da ocorrência da prescrição, o decreto de extinção dos processos. Por essas razões, nego provimento ao recurso". - Destarte, fundou-se o acórdão mineiro na prescrição, acolhendo-a, a despeito de se cuidar, como ele próprio afirmou, de contrato "formalmente instrumentalizado, inclusive com a transcrição no registro imobiliário". De fato, a certidão ... é do Cartório do 1º Registro de Imóveis e Hipotecas, segundo a qual: "... Promessa de compra e venda quitada e irrevogável. Pela presente promessa de compra e venda quitada e irrevogável, a Imobiliária T. Ltda., representada pelo seu Diretor-Presidente, Sr. Florestano M. T., vende como vendido tem ao Sr. Décio M. T., pela importância líquida e certa de Cr\$ 1.000.000,00 (hum milhão de cruzeiros), importância esta que declara ter recebido no ato da assinatura do presente documento, 144 (cento e quarenta e quatro), lotes de terras situados na Cidade de Uberlândia, no Bairro Tibery de propriedade da referida Imobiliária e as respectivas benfeitorias existentes nos lotes ora vendidos, tendo a Imobiliária T. Ltda., recebido a importância de Cr\$ 1.000.000,00 (hum milhão de cruzeiros) assim discriminados: Cr\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil cruzeiros) referentes a benfeitorias existentes nos referido s lotes e Cr\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil cruzeiros) referente ao valor da venda dos lotes abaixo discriminados...". - No entanto, - diz o recorrente, também com razão, a meu

juízo - "tratando-se o caso de autos de promessa de compra e venda devidamente inscrita, inteiramente quitada e celebrada em caráter irrevogável e irretratável, conforme se pode ver do documento juntado ..., TA, dos autos principais, tem-se que a mesma é imprescritível exatamente por configurar-se direito real não limitado no tempo". O que ele sustenta é que não se perde pelo não-uso, qual a posição dos acórdãos confrontados, oriundos do 1º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, assim ementados: "COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL LOTEADO. CONTRATO AVERBADO. DIREITO REAL Oponível a TERCEIROS. RECONHECIMENTO, TAMBÉM, DO DIREITO DE REIVINDICAÇÃO. RECURSO PROVIDO. APLICAÇÃO DO ART. 5º DO DECRETO-LEI N. 58, DE 1937 E D

#### **EMENTA**

A promessa gera direito à 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 Código Civil.