

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

ESCRITURA DEFINITIVA

Recurso REsp 12
Tribunal STJ

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA — ADMISSIBILIDADE INDEPENDENTEMENTE DO REGISTRO

RESUMO

- No precedente da 4ªT. (REsp. 12, in RSTJ 4/1.468), de 1989, aqui declinado pelo Sr. relator, disse o Sr. Min. ATHOS CARNEIRO que: "Tema objeto de grave controvérsia é a possibilidade de o compromisso de compra e venda ser considerado como justo título, para os efeitos ora pretendidos. Autores modernos buscam conceitos mais abrangentes de justo título e assim, v.g. JOSÉ OSÓRIO DE AZEVEDO JÚNIOR ("Compromisso de Compra e Venda", 2ª ed., Saraiva, 1983, p. 77), em posicionamento abonado por NELSON LUIZ PINTO ("Ação de Usucapião", RT, 1987, p. 112 et seq.), para quem o conceito de justo título deve ser repensado em vista da realidade social brasileira, aceitando-se como tal não só o compromisso de compra e venda, como 'qualquer outro documento que retrate uma justa causa "possessionis", posse com "animus domini" e que possibilitaria ao possuidor futura transcrição desse documento ou substituição por outro definitivo desde que naturalmente cumprida a contraprestação do adquirente' (op.cit., p. 122)". "Todavia, induvidosamente a interpretação dada ao art. 551 do CC, pela decisão impugnada, diverge da jurisprudência que prevaleceu no Pretório Excelso, expressa pelo acórdão apontado como paradigma - RE 78.881, in RTJ, 76/555 - cuja ementa dispõe: 'Justo título, para efeito do que expressa o art. 551 do CC, é o instrumento hábil, formalizado e registrado, mas, bem se vê, que manifeste aquisição "a non domino". Precedentes da corte. Recurso extraordinário provido em parte'. No voto do eminente relator é lembrado o aresto no RE 6.750, de que foi relator o eminente jurista OROSIMBO NONATO, onde este afirma que o usucapião ordinário 'exige justo título, vale dizer, título formalizado e, pois, transcrito', fazendo remissões à anciã doutrina e a autores vários. A tese é reafirmada no STF na Ap. Cív. 9.691-DF, relator o eminente Min. FRANCISCO REZEK (RTJ, 118/64), ac. de 06.11.1985.". - De fato, o assunto é controvertido. Na RJTJSP 110/367 está publicado acórdão paulista, com amplo exame da matéria sob o seu aspecto doutrinário. Adotou-se ali como justo título a promessa de compra e venda. Eis a sua ementa: "Ordinário - Justo título - Requisitos - Existência de uma razão, de um motivo, de uma causa que dê substrato jurídico e torne explicável a posse "animus domini" do adquirente - Reivindicatória improcedente - Embargos recebidos - Votos vencedor e vencido". Aqui no Superior, o Sr. Min. ATHOS CARNEIRO voltou ao tema, quando do julgamento do REsp 6.957, em 1991, para ter como justo título, segundo lições de CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA e LEVINE NEQUETE, apenas o título hábil em tese para a transferência do domínio ("O poder e tese de efetuar a transmissão"; CAIO MÁRIO, "Instituições...", IV, 1981, p.129-130; NEQUETE, "Da Prescrição...", 3ª ed., p. 42). - Ora, tendo direito à aquisição do imóvel, o promitente comprador pode exigir do promitente vendedor que lhe outorgue a escritura definitiva de compra e venda, bem como pode requerer ao Juiz a adjudicação do imóvel. À vista da jurisprudência desta Casa, o registro não é necessário, nem o instrumento público, seja para o fim da Súmula 84, seja para que se requeira a adjudicação (entre outros julgados, ver Recursos Especiais 30, 5.643, 9.945, 10.383 e 19.414). Podendo dispor dessa eficácia, a promessa, gerando direito à adjudicação, há de poder, penso eu, gerar direito à aquisição por usucapião ordinário. Estou pois adotando outro conceito de justo título, talvez conceito mais abrangente, e assim estou procedendo em face de julgados mais recentes desta corte, dos quais estimo ter tirado corretas conseqüências. - Com todas as vênias devidas, penso que o acórdão local não feriu o disposto no art. 551, tocante ao conceito de justo título, ao assim dispor: "Do exame do contrato, que reitere-se, está

integralmente pago, deflui, inequivocamente, a conjugação de vontades orientadas à transferência e aquisição do imóvel, ainda que necessários outros requisitos para aperfeiçoá-lo a ponto de viabilizar o registro imobiliário. O título apresenta-se justo, ou melhor, hábil, pois reflete, com exatidão, que juridicamente seu titular tem uma justa causa - consubstanciada em documento de transmissão, válido e eficaz - para a posse, constituída e exercida de boa-fé, contínua e pacificamente (JOSÉ OSÓRIO DE AZEVEDO JÚNIOR, "Compromisso de Compra e Venda", p. 79, Saraiva, 2ª ed., 1983: RJTJESP 84/205, 96/250, 109/230, 110

EMENTA

Tendo direito à aquisição do imóvel, o promitente comprador pode exigir do promitente vendedor que lhe outorgue a escritura definitiva de compra e venda, bem como pode requerer ao juiz a adjudicação do imóvel. Segundo a jurisprudência do STJ, não são necessários o registro e o instrumento público, seja para o fim da Súmula 84, seja para que se requeira a adjudicação. Podendo dispor de tal eficácia, a promessa de compra e venda, gerando direito à adjudicação, gera direito à aquisição por usucapião ordinário. Inocorrência de ofensa ao art. 551 do CC.

NOTA DA REDAÇÃO

RT