

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.490.802 - DF (2014/0256631-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**RECORRENTE** : CARLOS FUKUDA NOGUEIRA  
**RECORRENTE** : CARMELITA SILVA LOUZEIRO  
**RECORRENTE** : ELCIO VALLADÃO PEREIRA JUNIOR  
**RECORRENTE** : CLEOMAR CAIXETA DE SOUZA  
**RECORRENTE** : FABIANA RIBEIRO ALVES LIMA  
**RECORRENTE** : JOÃO MARQUES VERA  
**RECORRENTE** : NEIDE ARRUDA DINIZ RODRIGUES  
**RECORRENTE** : NELSO KICHEL  
**RECORRENTE** : RAPHAEL VILELA WAHRENDORFF  
**ADVOGADOS** : VICTOR EMMANUEL ALVES DE LARA - DF014125  
LEANDRO JAN DUARTE LUSZCZYNSKI E OUTRO(S) - DF040121  
**RECORRIDO** : MARCELO ITAMAR DE LUCA  
**RECORRIDO** : AMANDA ALTOÉ DE LUCA  
**RECORRIDO** : JMARTINI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA  
**RECORRIDO** : CIDADE AMBIENTAL LTDA  
**ADVOGADO** : VITALINO JOSÉ FERREIRA NETO E OUTRO(S) - DF026976

**EMENTA**

DIREITO CIVIL. **RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO CPC/73**. EMBARGOS DE TERCEIRO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. NATUREZA JURÍDICA. EFEITOS. ALEGAÇÃO DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. AUSÊNCIA DO REGISTRO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO E DEMAIS DOCUMENTOS PREVISTOS NO ART. 32 DA LEI Nº 4.591/1964. ÔNUS DA INCORPORADORA. NULIDADE AFASTADA. SUCUMBÊNCIA. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE.

1. Inexiste ofensa ao art. 535 do CPC quando o tribunal de origem pronuncia-se de forma clara e precisa sobre a questão posta nos autos.

2. O descumprimento, pela incorporadora, da obrigação prevista no art. 32 da Lei 4.591/64, consistente no registro do memorial de incorporação no Cartório de Imóveis e dos demais documentos nele arrolados, não implica a nulidade ou anulabilidade do contrato de promessa de compra e venda de unidade condominial. Precedentes.

3. É da natureza da promessa de compra e venda devidamente registrada a transferência, aos adquirentes, de um direito real denominado *direito do promitente comprador do imóvel* (art. 1.225, VII, do CC/02).

4. A promessa de compra e venda gera efeitos obrigacionais adjetivados, que podem atingir terceiros, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público. Precedentes.

5. Mesmo que o promitente-vendedor não outorgue a escritura definitiva, não tem mais ele o poder de dispor do bem prometido em alienação. Está impossibilitado de oferecê-lo em garantia ou em dação

# *Superior Tribunal de Justiça*

em pagamento de dívida que assumiu ou de gravá-lo com quaisquer ônus, pois o direito atribuído ao promissário-comprador desfalca da esfera jurídica do vendedor a plenitude do domínio.

6. Como consequência da limitação do poder de disposição sobre o imóvel prometido, eventuais negócios conflitantes efetuados pelo promitente-vendedor tendo por objeto o imóvel prometido podem ser tidos por ineficazes em relação aos promissários-compradores, ainda que atinjam terceiros de boa-fé.

7. Recurso especial provido.

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Marco Aurélio Bellizze (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Dr(a). VICTOR EMMANUEL ALVES DE LARA, pela parte RECORRENTE:  
CARLOS FUKUDA NOGUEIRA.

Brasília (DF), 17 de abril de 2018(Data do Julgamento)

**MINISTRO MOURA RIBEIRO**

Relator

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.490.802 - DF (2014/0256631-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
RECORRENTE : CARLOS FUKUDA NOGUEIRA  
RECORRENTE : CARMELITA SILVA LOUZEIRO  
RECORRENTE : ELCIO VALLADÃO PEREIRA JUNIOR  
RECORRENTE : CLEOMAR CAIXETA DE SOUZA  
RECORRENTE : FABIANA RIBEIRO ALVES LIMA  
RECORRENTE : JOÃO MARQUES VERA  
RECORRENTE : NEIDE ARRUDA DINIZ RODRIGUES  
RECORRENTE : NELSO KICHEL  
RECORRENTE : RAPHAEL VILELA WAHRENDORFF  
ADVOGADOS : VICTOR EMMANUEL ALVES DE LARA - DF014125  
LEANDRO JAN DUARTE LUSZCZYNSKI E OUTRO(S) - DF040121  
RECORRIDO : MARCELO ITAMAR DE LUCA  
RECORRIDO : AMANDA ALTOÉ DE LUCA  
RECORRIDO : JMARTINI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA  
RECORRIDO : CIDADE AMBIENTAL LTDA  
ADVOGADO : VITALINO JOSÉ FERREIRA NETO E OUTRO(S) - DF026976

**RELATÓRIO**

**O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):**

Narram os autos que CARLOS FUKUDA NOGUEIRA e outros (CARLOS E OUTROS), no período compreendido entre abril de 2004 e outubro de 2007 (e-STJ, fls. 472/473), firmaram contratos de promessa de compra e venda de frações autônomas do empreendimento imobiliário denominado ANGRA DOS REIS com a JMARTINI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. (JMARTINI).

Posteriormente, ao tomarem conhecimento da tramitação da Execução nº 2008.01.1.146543-0 perante a 1ª Vara Cível de Brasília, proposta por MARCELO ITAMAR DE LUCA e AMANDA ALTOÉ DE LUCA (MARCELO E AMANDA) contra a JMARTINI e a CIDADE AMBIENTAL LTDA. (CIDADE AMBIENTAL) - que culminou com a penhora do terreno no qual seriam edificadas as unidades por eles adquiridas -, CARLOS E OUTROS interpuseram embargos de terceiros com o objetivo de desconstituir o gravame.

O magistrado sentenciante, todavia, rejeitou os embargos de terceiro, sob o fundamento de que CARLOS E OUTROS não teriam comprovado a sua posse e, ainda, não teriam quitado o pagamento dos imóveis, mantendo a penhora.

O Tribunal de origem, por sua vez, negou provimento ao recurso de apelação interposto por CARLOS E OUTROS em acórdão cuja ementa foi lavrada nos seguintes termos:

*DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE*

TERCEIRO. PENHORA SOBRE TERRENO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS. INTERRUÇÃO DA CONSTRUÇÃO. NÃO QUITAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DOMÍNIO OU POSSE. IMPOSSIBILIDADE DE DESCONSTITUIÇÃO DA PENHORA. SENTENÇA MANTIDA.

1. Ação de Embargos de terceiro. 1.1. Doutrina "trata-se de ação de conhecimento constitutiva negativa, de procedimento especial sumário, cuja finalidade é livrar o bem ou direito de posse ou propriedade de terceira da constrição judicial que lhe foi injustamente imposta em processo que não faz parte. O Embargante pretende ou obter a liberação (manutenção ou reintegração na posse), ou evitar a alienação de bem ou direito indevidamente constrito ou ameaçado de o ser" (In: Código de Processo Civil Comentado, Nelson Nery Junior, RT, 4ª edição, pág. 1.347).

2. Os promissários compradores inadimplentes não detêm os poderes de uso, gozo e disposição do bem, de modo que não possuem o direito de afastar a penhora incidente sobre o terreno onde seriam construídas as unidades imobiliárias, na qualidade de terceiros, porquanto o direito de disposição do bem só é completamente transferido depois de pago o valor integral do bem.

3. Precedente da Casa. 3.1. "(...) Os poderes de uso, gozo e disposição do bem, inerentes ao domínio, são transferidos aos compromissários compradores pelo compromisso de compra e venda; o promitente vendedor conserva tão-somente a nua propriedade até que todo preço seja pago" (Silvio Venosa). Ou seja, o direito de disposição do bem só é completamente transferido ao promissário comprador depois de pago o seu valor integral. Só aí que se pode dizer que tem ele o domínio sobre a coisa, pois, nessa ocasião, é que todos os poderes referentes ao domínio se juntam ao seu patrimônio. Não merecem, pois, acolhida embargos de terceiros ajuizados por compromissários compradores fundados em alegação de domínio não demonstrado. Recurso conhecido e não provido. Unânime." (Acórdão n. 464948, 20090710126679APC, Relator Waldir Leôncio Lopes Junior, DJE. 23/11/2010, Pág. 168).

4. A falta de registro do memorial de incorporação no cartório de registro competente não afasta o direito de defesa da posse, conforme disposto no enunciado da Súmula 84 do STJ. 4.1. Em razão da interrupção das obras não se pode reconhecer o direito à desconstituição da penhora incidente sobre o terreno onde seria edificado o imóvel dos promitentes compradores, que não são senhores ou possuidores da coisa objeto de constrição.

5. Recurso improvido (e-STJ, fls. 544/545).

Em seguida, os embargos de declaração por eles opostos também foram rejeitados (e-STJ, fls. 593/601).

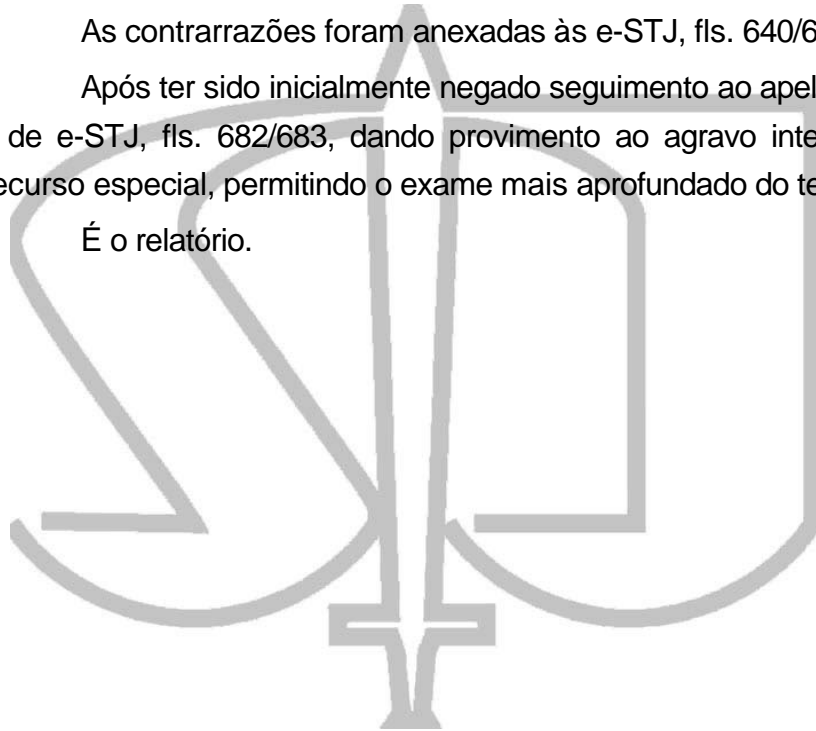
# *Superior Tribunal de Justiça*

Irresignados, CARLOS E OUTROS manejaram recurso especial, fundado na alínea a do permissivo constitucional, em que apontaram a violação dos arts. 535 do CPC e 32 da Lei nº 4.591/64. Sustentaram, em síntese, que **1)** o acórdão foi omissivo porque não examinou a tese de que a aplicação do disposto no art. 476 do CC/02 afasta o inadimplemento contratual; **2)** a inexistência do registro de incorporação não tornou nulos os contratos de compra e venda por eles firmados e, ainda que não registrada, a incorporação existe de fato, produzindo os efeitos jurídicos daí decorrentes, e; **3)** a promessa de compra e venda de imóvel enseja a transferência do domínio e gera um direito real ao comprador capaz de resguardar o objeto do contrato.

As contrarrazões foram anexadas às e-STJ, fls. 640/651.

Após ter sido inicialmente negado seguimento ao apelo nobre, foi proferida a decisão de e-STJ, fls. 682/683, dando provimento ao agravo interno interposto, para admitir o recurso especial, permitindo o exame mais aprofundado do tema.

É o relatório.



**RECURSO ESPECIAL Nº 1.490.802 - DF (2014/0256631-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**RECORRENTE** : CARLOS FUKUDA NOGUEIRA  
**RECORRENTE** : CARMELITA SILVA LOUZEIRO  
**RECORRENTE** : ELCIO VALLADÃO PEREIRA JUNIOR  
**RECORRENTE** : CLEOMAR CAIXETA DE SOUZA  
**RECORRENTE** : FABIANA RIBEIRO ALVES LIMA  
**RECORRENTE** : JOÃO MARQUES VERA  
**RECORRENTE** : NEIDE ARRUDA DINIZ RODRIGUES  
**RECORRENTE** : NELSO KICHEL  
**RECORRENTE** : RAPHAEL VILELA WAHRENDORFF  
**ADVOGADOS** : VICTOR EMMANUEL ALVES DE LARA - DF014125  
LEANDRO JAN DUARTE LUSZCZYNSKI E OUTRO(S) - DF040121  
**RECORRIDO** : MARCELO ITAMAR DE LUCA  
**RECORRIDO** : AMANDA ALTOÉ DE LUCA  
**RECORRIDO** : JMARTINI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA  
**RECORRIDO** : CIDADE AMBIENTAL LTDA  
**ADVOGADO** : VITALINO JOSÉ FERREIRA NETO E OUTRO(S) - DF026976

**EMENTA**

DIREITO CIVIL. **RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO CPC/73**. EMBARGOS DE TERCEIRO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. NATUREZA JURÍDICA. EFEITOS. ALEGAÇÃO DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. AUSÊNCIA DO REGISTRO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO E DEMAIS DOCUMENTOS PREVISTOS NO ART. 32 DA LEI Nº 4.591/1964. ÔNUS DA INCORPORADORA. NULIDADE AFASTADA. SUCUMBÊNCIA. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE.

1. Inexiste ofensa ao art. 535 do CPC quando o tribunal de origem pronuncia-se de forma clara e precisa sobre a questão posta nos autos.

2. O descumprimento, pela incorporadora, da obrigação prevista no art. 32 da Lei 4.591/64, consistente no registro do memorial de incorporação no Cartório de Imóveis e dos demais documentos nele arrolados, não implica a nulidade ou anulabilidade do contrato de promessa de compra e venda de unidade condominial. Precedentes.

3. É da natureza da promessa de compra e venda devidamente registrada a transferência, aos adquirentes, de um direito real denominado *direito do promitente comprador do imóvel* (art. 1.225, VII, do CC/02).

4. A promessa de compra e venda gera efeitos obrigacionais adjetivados, que podem atingir terceiros, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público. Precedentes.

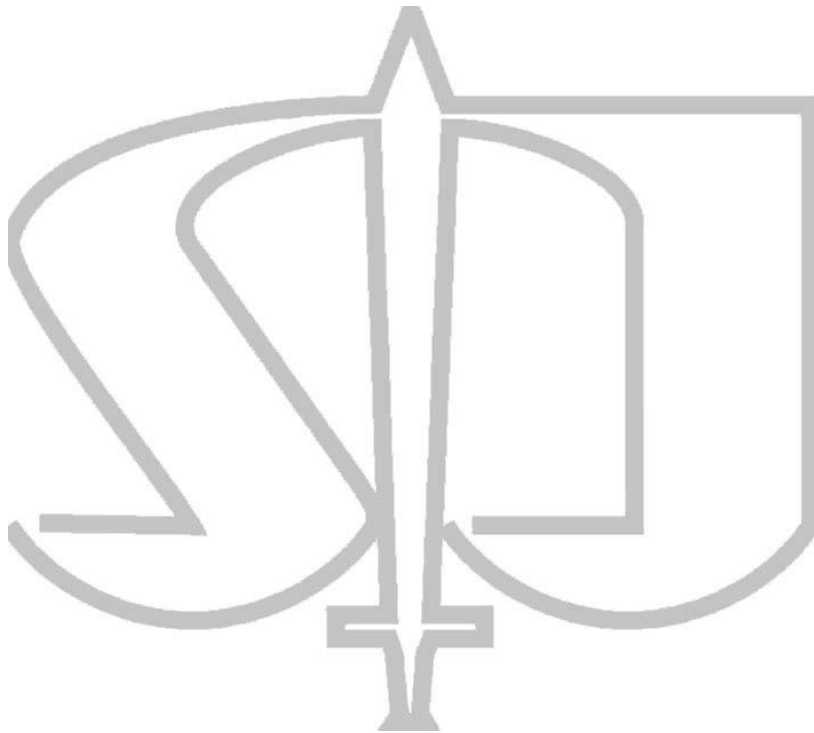
5. Mesmo que o promitente-vendedor não outorgue a escritura definitiva, não tem mais ele o poder de dispor do bem prometido em alienação. Está impossibilitado de oferecê-lo em garantia ou em dação

# *Superior Tribunal de Justiça*

em pagamento de dívida que assumiu ou de gravá-lo com quaisquer ônus, pois o direito atribuído ao promissário-comprador desfalca da esfera jurídica do vendedor a plenitude do domínio.

6. Como consequência da limitação do poder de disposição sobre o imóvel prometido, eventuais negócios conflitantes efetuados pelo promitente-vendedor tendo por objeto o imóvel prometido podem ser tidos por ineficazes em relação aos promissários-compradores, ainda que atinjam terceiros de boa-fé.

7. Recurso especial provido.



# Superior Tribunal de Justiça

## RECURSO ESPECIAL Nº 1.490.802 - DF (2014/0256631-0)

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**RECORRENTE** : CARLOS FUKUDA NOGUEIRA  
**RECORRENTE** : CARMELITA SILVA LOUZEIRO  
**RECORRENTE** : ELCIO VALLADÃO PEREIRA JUNIOR  
**RECORRENTE** : CLEOMAR CAIXETA DE SOUZA  
**RECORRENTE** : FABIANA RIBEIRO ALVES LIMA  
**RECORRENTE** : JOÃO MARQUES VERA  
**RECORRENTE** : NEIDE ARRUDA DINIZ RODRIGUES  
**RECORRENTE** : NELSO KICHEL  
**RECORRENTE** : RAPHAEL VILELA WAHRENDORFF  
**ADVOGADOS** : VICTOR EMMANUEL ALVES DE LARA - DF014125  
LEANDRO JAN DUARTE LUSZCZYNSKI E OUTRO(S) - DF040121  
**RECORRIDO** : MARCELO ITAMAR DE LUCA  
**RECORRIDO** : AMANDA ALTOÉ DE LUCA  
**RECORRIDO** : JMARTINI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA  
**RECORRIDO** : CIDADE AMBIENTAL LTDA  
**ADVOGADO** : VITALINO JOSÉ FERREIRA NETO E OUTRO(S) - DF026976

### VOTO

#### **O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):**

O inconformismo merece prosperar.

De plano vale pontuar que a disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são inaplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016.

*Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.*

Conforme já relatado, CARLOS FUKUDA NOGUEIRA e outros (CARLOS E OUTROS) firmaram contratos de promessa de compra e venda de unidades do empreendimento imobiliário ANGRA DOS REIS com a JMARTINI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. (JMARTINI).

Ao tomarem conhecimento da tramitação da Execução nº 2008.01.1.146543-0 perante a 1ª Vara Cível de Brasília, proposta por terceiros contra JMARTINI, que culminou com a penhora do terreno no qual seriam edificadas as unidades por eles adquiridas, CARLOS E OUTROS interpuseram embargos de terceiros com o objetivo de desconstituir o gravame.

O magistrado sentenciante, todavia, rejeitou os embargos de terceiro,



mantendo a penhora sobre o imóvel litigioso.

O Tribunal de origem, por sua vez, negou provimento ao recurso de apelação interposto, ensejando a interposição do presente apelo nobre.

O acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios manteve a sentença de mérito sob o fundamento de que os *promitentes compradores inadimplentes não possuem o direito de afastar a penhora incidente sobre o terreno onde seriam construídas as unidades imobiliárias, na qualidade de terceiros, porquanto o direito de disposição do bem só é completamente transferido depois de pago o valor integral do bem* (e-STJ, fl. 549).

Além disso, a Corte local entendeu que *em razão da interrupção das obras não se pode reconhecer o direito à desconstituição da penhora incidente sobre o terreno onde seria edificado o imóvel dos promitentes compradores, que não são senhores ou possuidores da coisa objeto de construção* (e-STJ, fl. 551).

Logo, cinge-se a controvérsia em saber se o contrato de promessa de compra e venda transfere aos promissários-compradores, que ainda não terminaram de pagar o preço do imóvel em construção e que não efetuaram o registro público do contrato de promessa de compra e venda, os poderes necessários ao resguardo, por meio de embargos de terceiros, dos imóveis que lhes foram prometidos à venda.

### **1) Da alegação de violação do art. 535 do CPC/73**

De início, cumpre afastar a alegação de negativa de prestação jurisdicional ventilada, haja vista que o Tribunal *a quo*, ao rejeitar os embargos de declaração opostos por CARLOS E OUTROS, reconheceu inexistir, no acórdão rechaçado, os vícios elencados no art. 535 do CPC, destacando que *o fato de não ter sido mencionada a tese de defesa, tal como apresentada pelos recorrentes, não tem o condão de tornar o acórdão omissivo, porquanto o julgador não está obrigado a se pronunciar quanto a todos os dispositivos de lei e argumentos invocados pelas partes quando for dispensável à solução da lide* (e-STJ, fl. 594).

No caso, o Tribunal de origem entendeu incabível o afastamento da penhora pelos embargos de terceiros, tendo em vista a ausência da titularidade, pelos promissários-compradores, dos poderes inerentes ao domínio do bem, concluindo que *o cabimento dos embargos de terceiro estaria vinculado à prova do exercício de alguns dos poderes inerentes à propriedade do imóvel* (fl. 549).

Em seguida, asseverou que *não se pode considerar que os postulantes detêm a posse ou o domínio sobre o bem, seja porque as unidades ainda não foram edificadas, seja porque o direito de disposição do bem só é completamente transferido ao promissário comprador depois do pagamento de seu valor integral* (fl. 549).

Assim, o exame de eventual justificativa para o inadimplemento contratual, especificamente a *exceção de contrato não cumprido*, tal como alegada por CARLOS E OUTROS, se mostrava, de fato, irrelevante para o deslinde da controvérsia, pois, mesmo que devidamente justificado o não pagamento (total ou parcial) das unidades imobiliárias, ainda assim não teriam o exercício da posse ou de outro direito inerente ao domínio da coisa.

De fato, para o Tribunal de origem, não seria a promessa de compra e venda capaz de antecipar aos promissários-compradores os direitos reais inerentes à propriedade do imóvel. Para tanto, seria imprescindível não só o pagamento do preço, como também a conclusão da edificação.

Nesse contexto, não se confirma a omissão ventilada, o que afasta a alegada ofensa ao art. 535 do CPC/73.

**2) Da nulidade da promessa de compra e venda em virtude da ausência de registro do memorial da incorporação**

Nesse passo, todavia, o acórdão recorrido desafia a orientação jurisprudencial desta Corte Superior, no sentido de que o *descumprimento, pela incorporadora, da obrigação constante no art. 32 da Lei 4.591/64, consistente no registro do memorial de incorporação no Cartório de Imóveis, não implica a nulidade ou anulabilidade (nulidade relativa) do contrato de promessa de compra e venda de unidade condominial* (AgRg nos EDcl no REsp nº 1.107.117/SC, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), Terceira Turma, DJe 28/2/2011).

A propósito, destaque-se também o seguinte precedente:

*DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. APARTAMENTOS EM CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO. FALTA DE REGISTRO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. ART. 32, LEI 4.591/64. INEXISTÊNCIA DE NULIDADE OU ANULABILIDADE DO CONTRATO. IRREGULARIDADE SANÁVEL. CPC, ART. 462. INOCORRÊNCIA NO CASO. PRECEDENTES. RECURSO DESACOLHIDO.*

***I - A jurisprudência desta Corte afasta a nulidade ou a anulabilidade(nulidade relativa) do contrato de promessa de compra e venda por descumprimento do art. 32 da Lei n. 4.591/64, que exige o registro do memorial da incorporação no Cartório de Imóveis.***

*II - Todavia, se não sanada a irregularidade, pode o promissário comprador postular a resolução do contrato de promessa de*

*compra e venda, em face do inadimplemento da obrigação por parte da incorporadora.*

(REsp nº 192.315/MG, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, Quarta Turma, DJ 18/2/2002 - sem destaque no original)

Evidentemente, é da incorporadora o ônus de registrar o memorial de incorporação, bem como os demais documentos arrolados no art. 32 da aludida Lei de Incorporações, não tendo reflexo, a sua desídia, na validade do contrato, nem na existência concreta (de fato) da própria incorporação.

### **3) Da natureza jurídica da promessa de compra e venda e dos seus efeitos**

Ao contrário do sustentado no acórdão recorrido, é da natureza da promessa de compra e venda devidamente registrada (o que não ocorreu no caso em tela) a transferência, aos promissários-compradores, de um direito real denominado como *direito do promitente comprador do imóvel* (art. 1.225, VII, do CC/02).

Esse direito real agrega as características de um direito pessoal - o de exigir do vendedor a celebração da escritura definitiva, inclusive por meio da adjudicação compulsória - ao seu traço essencialmente real, caracterizado, destacadamente, pela limitação do domínio do promitente-vendedor.

Por ser um contrato preliminar qualificado pelo atributos de irrevogabilidade e de irretratabilidade, dele decorrem direitos obrigacionais que estabelecem um vínculo direto entre o imóvel prometido e a pessoa do promissário-comprador.

Não é outra a razão pela qual este STJ vem reconhecendo que a promessa de compra e venda, ainda que não registrada, é oponível ao próprio vendedor ou a terceiros, haja vista que tal efeito não deriva da publicidade do registro, mas da própria essência do direito de há muito consagrado em lei (arts. 22 do DL nº 58/1937 e 26 da Lei nº 6.766/1979).

De fato, a jurisprudência desta Corte consolidou o entendimento *de que a promessa de compra e venda gera efeitos obrigacionais, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público* (AgInt no REsp nº 1.325.509/PE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, DJe 06/2/2017 - sem destaque no original).

É evidente, no entanto, que o registro, se existente, teria o condão de impedir a alegação de boa-fé, por terceiros, em virtude do desconhecimento do ajuste, não sendo, no entanto, a sua ausência, suficiente para subtrair os seus efeitos.

Assim, enquanto o promissário-vendedor não celebra a escritura definitiva, o seu poder de dispor sobre o bem fica limitado, impossibilitando-o de oferecê-lo em garantia ou em dação em pagamento de dívida por ele assumida, e ainda, de gravá-lo com quaisquer ônus, pois, como visto, o direito atribuído ao promissário-comprador suprime da esfera jurídica do vendedor a plenitude de seu domínio.

Como consequência dessa limitação do poder de disposição sobre o imóvel já prometido, eventuais negócios conflitantes efetuados pelo promitente-vendedor tendo por objeto tal imóvel devem ser tidos por ineficazes em relação aos promissários-compradores, ainda que permeados pela boa-fé.

Nesse sentido, cumpre destacar os seguintes precedentes desta Corte:

*AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - PRESCINDIBILIDADE DE REGISTRO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS - DECISÃO MONOCRÁTICA DANDO PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL, A FIM DE DETERMINAR O PROSSEGUIMENTO DA DEMANDA. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS RÉUS.*

*1. Considera-se devidamente prequestionada a questão federal enfrentada e debatida pelas instâncias ordinárias, o que se verifica na hipótese em tela.*

*2. Nos termos do enunciado da Súmula 239 desta Corte, o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.*

*3. Agravo regimental desprovido.*

*(AgRg no REsp nº 1.134.942/MG, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, DJe 4/2/2014)*

*DIREITO CIVIL. PROPRIEDADE. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. REGISTRO IMOBILIÁRIO. OPOSIÇÃO. ADJUDICAÇÃO EM HASTA PÚBLICA. BOA-FÉ.*

*1. Discussão sobre se a aquisição do imóvel pelo recorrido, em virtude da celebração de compromisso de compra e venda quitado anos antes da penhora efetivada em sede da ação trabalhista, prevalece em relação à propriedade do recorrente, que adjudicou o bem em hasta pública, seguindo os ditames legais, à época em que, de acordo com o registro imobiliário, ele se encontrava livre e desembaraçado de quaisquer ônus.*

*[...]*

*5. O Código Civil de 1916, vigente à época da celebração do negócio de compra e venda pelos recorridos, de fato, exigia, no art.*

530, o registro do título translativo da propriedade imóvel por ato inter vivos, onerosos ou gratuitos, para a transmissão do domínio do bem.

6. A jurisprudência conferia ao promitente comprador o direito à adjudicação compulsória do imóvel independentemente de registro (Súmula n. 239); e, quando registrado, o compromisso de compra e venda foi erigido à seleta categoria de direito real pelo Código Civil de 2002 (art. 1.225, inciso VII), sendo, portanto, oponível em relação aos terceiros.

**7. Esta Corte, sobrepujando a questão de fundo sobre a questão da forma, como técnica de realização da justiça, vem conferindo interpretação finalística à Lei de Registros Públicos. Súmula 84/STJ.**

**8. Os recorridos agiram com boa-fé quando celebraram o compromisso de compra e venda do imóvel. O recorrente também agiu de boa-fé na hipótese, ao seguir todos os trâmites legalmente previstos para a aquisição da propriedade através da adjudicação do bem em hasta pública e registro do respectivo título no cartório de imóveis.**

**9. Diante das peculiaridades da hipótese, não se afigura razoável afastar o direito dos recorridos sobre o bem, que acreditaram ter adquirido por força do compromisso de compra e venda, e sobre o qual exercem a posse há aproximadamente 20 (vinte) anos.**

10. Recurso especial desprovido.

(REsp nº 1.221.369/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJe 30/8/2013 - sem destaque no original)

Paralelamente, ainda que se admita que a posse também possa ser transmitida de imediato, ela não é condição para o exercício do direito real decorrente da promessa de compra e venda. Sobre o tema, a lição do Prof. Araken de Assis:

*O direito do promitente comprador à aquisição do imóvel aproxima-se de um direito real sobre coisa alheia, porém não é de gozo, pois a fruição do promissário constitui um dado accidental, dependendo da transferência da posse (Comentários ao Código Civil Brasileiro – Do Direito das Obrigações. Coord. Arruda Alvim e Thereza Alvim, Forense, Rio, v. 5, p. 458)*

Não é a posse, portanto, condicionante do direito real decorrente da promessa de compra e venda, muito embora a jurisprudência iterativa desta Corte Superior reconheça a promessa de compra e venda, mesmo desprovida de registro, como título hábil a demonstrá-la.

Se mostra irrelevante, ainda, sob o aspecto do exercício do direito

# *Superior Tribunal de Justiça*

atribuído ao promissário-comprador, a conclusão da edificação ou o pagamento do preço do contrato pelos adquirentes, haja vista que essas condições, de natureza pessoal, intersubjetivas, não excedem os limites do ajuste estabelecido entre eles. Portanto, não são oponíveis, por terceiros, ao promissário-comprador de boa-fé.

Nessas condições, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial para deconstituir a penhora incidente sobre o terreno objeto da promessa de compra e venda firmada entre CARLOS E OUTROS e JMARTINI.

Em consequência, condeno os embargados, ora recorridos, ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, os quais, com base no art. 85, §2º, do NCPC, fixo em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), corrigidos a partir da publicação do acórdão.

É como voto.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2014/0256631-0      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.490.802 / DF**

Números Origem: 00578477320098070001 20080111465430 20090110552133 5521332009  
578477320098070001 745570 763296

EM MESA

JULGADO: 17/04/2018

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CARLOS FUKUDA NOGUEIRA  
RECORRENTE : CARMELITA SILVA LOUZEIRO  
RECORRENTE : ELCIO VALLADÃO PEREIRA JUNIOR  
RECORRENTE : CLEOMAR CAIXETA DE SOUZA  
RECORRENTE : FABIANA RIBEIRO ALVES LIMA  
RECORRENTE : JOÃO MARQUES VERA  
RECORRENTE : NEIDE ARRUDA DINIZ RODRIGUES  
RECORRENTE : NELSO KICHEL  
RECORRENTE : RAPHAEL VILELA WAHRENDORFF  
ADVOGADOS : VICTOR EMMANUEL ALVES DE LARA - DF014125  
LEANDRO JAN DUARTE LUSZCZYNSKI E OUTRO(S) - DF040121  
RECORRIDO : MARCELO ITAMAR DE LUCA  
RECORRIDO : AMANDA ALTOÉ DE LUCA  
RECORRIDO : JMARTINI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA  
RECORRIDO : CIDADE AMBIENTAL LTDA  
ADVOGADO : VITALINO JOSÉ FERREIRA NETO E OUTRO(S) - DF026976

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

**SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dr(a). VICTOR EMMANUEL ALVES DE LARA, pela parte RECORRENTE: CARLOS FUKUDA NOGUEIRA

**CERTIDÃO**

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

# *Superior Tribunal de Justiça*

A Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino e Marco Aurélio Bellizze (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

