

# Superior Tribunal de Justiça

## **RECURSO ESPECIAL Nº 1.216.568 - MG (2010/0184702-1)**

RECORRENTE : COMÉRCIO DE IMÓVEIS PECUÁRIA E REPRESENTAÇÕES  
LTDA  
ADVOGADO : GILSON FONSECA E OUTRO(S)  
RECORRIDO : SETAL SERVIÇOS TÉCNICOS LTDA  
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

### **RELATÓRIO**

#### **O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):**

1. COMÉRCIO IMÓVEIS PECUÁRIA E REPRESENTAÇÕES LTDA ajuizou ação de adjudicação compulsória em face de SETAL SERVIÇOS TÉCNICOS LTDA, sustentando que possui compromisso de compra e venda, desejando a consequente expedição de mandado de inscrição da sentença em registro imobiliário.

O juízo de piso julgou improcedente o pedido, ao fundamento de que não houve o cumprimento dos requisitos que autorizam a outorga definitiva da escritura pública ao promissário comprador.

Interposta apelação pelo autor - ora recorrente -, o Tribunal de origem reconheceu, de ofício, a prescrição do pedido de adjudicação compulsória, conforme a ementa abaixo:

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - PRESCRIÇÃO - PRAZO VINTENÁRIO - TERMO INICIAL - PAGAMENTO DO PREÇO. Nos termos do disposto no art. 177, do Código Civil de 1916 - aplicável à hipótese dos autos - é de 20 anos o prazo de prescrição da ação de adjudicação compulsória, que é ação pessoal. Inicia-se o prazo prescricional, quando nasce para uma parte uma pretensão acionável, de modo que, apenas a partir do momento em que houve o possível pagamento do preço, é que se iniciou o prazo vintenário.

Irresignado, COMÉRCIO IMÓVEIS PECUÁRIA E REPRESENTAÇÕES LTDA interpõe recurso especial alegando ofensa ao art. 177 do Código Civil de 1916, bem como aduz a existência de dissídio jurisprudencial.

Sustenta, em síntese, que o direito real decorrente do instrumento de compromisso de compra e venda registrado em cartório é imprescritível, somente se extinguido frente ao de outrem amparado por usucapião.

# Superior Tribunal de Justiça

É o relatório.

# Superior Tribunal de Justiça

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.216.568 - MG (2010/0184702-1)**

**RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**

**RECORRENTE : COMÉRCIO DE IMÓVEIS PECUÁRIA E REPRESENTAÇÕES LTDA**

**ADVOGADO : GILSON FONSECA E OUTRO(S)**

**RECORRIDO : SETAL SERVIÇOS TÉCNICOS LTDA**

**ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS**

## EMENTA

## VOTO

### O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. A controvérsia está em definir se a pretensão à adjudicação compulsória submete-se a prescrição ou decadência e, em caso positivo, qual o prazo aplicável.

Na parte que interessa, o acórdão recorrido assim dispôs:

Instalo, de ofício, prejudicial de prescrição.

Como se vê, trata-se de ação de adjudicação compulsória, de cunho pessoal, uma vez que, por meio dela, se exige o cumprimento de uma obrigação.

Tendo em vista que a promessa de compra e venda do imóvel e possível pagamento do preço, pela autora, se deram no ano de 1984 (f. 10-12), e uma vez que, entre essa data e a entrada em vigor do Novo Código Civil transcorreu mais da metade do prazo prescricional, previsto na antiga Lei Civil (20 anos, art. 177), aplica-se o Código de 1916, conforme determina o art. 2.028, do CC/2002.

Logo, conforme dispõe o art. 177, do Código Civil/1916, o prazo prescricional aplicável à espécie é de 20 (vinte) anos. [...]

No tocante ao termo a quo da contagem do prazo de prescrição, deve-se levar em conta o princípio da actio nata, no sentido de que se inicia o prazo prescricional, quando nasce para a parte uma pretensão acionável - anspruch. De modo que, in casu, apenas a partir do momento em que houve o pagamento do preço do imóvel é que surgiu o direito da autora de exigir a adjudicação do imóvel.

**No caso em exame, a escritura pública de promessa de compra e venda de f. 10-11 informa que o preço do imóvel era de CR\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de cruzeiros), que seria pago no dia 28.02.1984.**

**Assim, a partir daí, iniciou o prazo vintenário para exigência da adjudicação compulsória, que se findou em fevereiro de 2004.**

**Como a presente ação foi ajuizada somente em 26.02.2008 (f. 02 e 02,**

# Superior Tribunal de Justiça

**verso), consumada está a prescrição da pretensão.**

Diante dessas considerações, acolho, de ofício, a prejudicial de prescrição, e julgo extinto o feito, com resolução do mérito, nos termos do inciso IV, do art. 269, do CPC. [original sem grifos]

No caso do autos, o autor - ora recorrente - narra que "a ré prometeu vender à autora, em 2 de fevereiro de 1984, por compromisso de compra e venda (doc. anexo), pelo preço de Cr\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de cruzeiros) que foi devidamente pago, o imóvel urbano constituído pela integralidade do lote 14 e parte do lote 15, quadra 9, da planta cadastral desta cidade, Zona A, encerrado num perímetro de 725,00m<sup>2</sup>" (fls. 6-7).

Destaca, ainda, que foi imitada na posse do imóvel na data da celebração do contrato, mantendo desde então a posse mansa e pacífica sobre o imóvel, cujo instrumento negocial foi devidamente inscrito no registro imobiliário em 3/3/1984.

**3.** Com efeito, o compromisso de compra e venda é espécie de contrato por meio do qual o promitente vendedor se obriga a outorgar a escritura pública do imóvel ao promissário comprador após o integral pagamento do preço. Realizado o cumprimento dos deveres por ambas as partes contratantes, ocorre a celebração do contrato definitivo de compra e venda.

A título histórico, o compromisso de compra e venda passou a ser inicialmente regulamentado pelo Decreto-lei n. 58/1937 e, em seguida, pela Lei n. 6.766/1979, sem contar com a anterior previsão na Lei de Registros Públicos que já autorizava o registro de compromissos de compra e venda, com ou sem cláusula de arrendimento (art. 167, item 1, letra 9 da Lei n. 6.015/1973).

O Código Civil de 1916 não tratou especificamente dessa modalidade negocial, trazendo apenas em seu art. 1.088 regra sobre contrato preliminar ao dispor a seguinte redação: "Quando o instrumento público for exigido como prova do contrato, qualquer das partes pode arrepender-se, antes de o assinar, ressarcido à outra as perdas e danos resultantes do arrendimento, sem prejuízo do estatuído nos arts. 1.095 a 1.097".

Hodiernamente, o Código Civil de 2002 trouxe a matéria em seu art. 1225, inciso VII, tratando o direito do promitente comprador do imóvel como espécie de direito real, complementando a normatização pelas disposições insertas nos art. 1.417 e 1.418, nos quais ganhou importante destaque a existência de cláusula de arrendimento e o registro no Cartório de Imóveis, conforme se observa da transcrição abaixo:

# Superior Tribunal de Justiça

Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

De mais a mais, em relação à natureza jurídica dessa modalidade contratual, Arnaldo Rizzardo ensina que "não divergem os autores em considerar o compromisso devidamente registrado como direito real, embora divirjam as formas como tipificam tal direito. As opiniões são bastantes desconcentradas, mas conservam um fundo comum: direito real, eficácia real, pretensão à constituição de direito real, direito real, ônus real, etc." (RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. Rio de Janeiro: 2014, Forense, p. 1003).

Washington de Barros Monteiro e Carlos Alberto Dabus Maluf destacam que "O instituto jurídico da promessa de compra e venda, na forma prevista no Código Civil de 2002, nasce com o registro do instrumento público ou particular, celebrado entre as partes, no Cartório de Registro de Imóveis, mas não confere ao promitente-comprador direito real, equiparável ao direito de propriedade. O que ocorre é a existência de um novo direito real, voltado a garantir, efetivamente, aquele que se compromete a adquirir um imóvel. Trata-se, em outras palavras, de direito à aquisição para o futuro" (MONTEIRO, Washington de Barros. MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Curso de direito civil*. São Paulo: 2013, p. 446).

De outro lado, é válido ressaltar que o direito não poderia ficar à margem de eventuais situações atentatórias ao direito das partes contratantes, em que se exige a boa-fé em todas as fases da negociação, razão pela qual garantiu ao promissário comprador a propositura da ação de adjudicação compulsória quando a demanda fundar na inércia do promitente vendedor que recebeu a quantia pela alienação do imóvel e deixou de emitir a escritura pública de compra e venda.

É o que dispõe o arts. 466-B e 466-C do Código de Processo Civil:

Art. 466-B. Se aquele que se comprometeu a concluir um contrato não cumprir a obrigação, a outra parte, sendo isso possível e não excluído pelo título, poderá obter uma sentença que produza o mesmo efeito do contrato a ser firmado.

Art. 466-C. Tratando-se de contrato que tenha por objeto a transferência da propriedade de coisa determinada, ou de outro direito, a ação não será acolhida se a parte que a intentou não cumprir a sua prestação, nem a

# Superior Tribunal de Justiça

oferecer, nos casos e formas legais, salvo se ainda não exigível.

4. Tratando especificamente do objeto do presente apelo especial, e relembando quanto ao instituto da prescrição o que já afirmei em outros julgados, avulta-se de importância a distinção entre **direitos potestativos e subjetivos**. Muito embora seja de nítida feição acadêmica, mostrou-se fundamental para solucionar um dos mais antigos problemas de direito civil, o da diferença entre **prescrição** e **decadência**.

A doutrina civilista, desde Windscheid, que trouxe para o direito material o conceito de *actio*, direito processual haurido do direito romano, diferencia com precisão direito subjetivo e direito potestativo.

**Direito subjetivo** é o poder da vontade consubstanciado na faculdade de agir e de exigir de outrem determinado comportamento para a realização de um interesse, cujo pressuposto é a existência de uma relação jurídica.

Por sua vez, encapsulados na fórmula *poder-sujeição*, estão os chamados **direitos potestativos**, a cuja faculdade de exercício não se vincula propriamente nenhuma prestação contraposta (dever), mas uma submissão à manifestação unilateral do titular do direito, muito embora tal manifestação atinja diretamente a esfera jurídica de outrem.

Os direitos potestativos, porque a eles não se relaciona nenhum dever, mas uma submissão involuntária, são insuscetíveis de violação, como salienta remansosa doutrina.

Assim, os direitos potestativos podem ser *constitutivos* - como o que tem o contratante de desfazer o contrato em caso de inadimplemento -, *modificativos* - como o direito de constituir o devedor em mora, ou o de escolher entre as obrigações alternativas -, ou *extintivos* - a exemplo do direito de despedir empregado ou de anular contratos eivados de vícios (AMARAL, Francisco. *Direito civil: introdução*. 6ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, pp. 201/202).

Como dito alhures, somente os direitos subjetivos estão sujeitos a violações, e quando ditas violações são verificadas, nasce para o titular do direito subjetivo a faculdade (poder) de exigir de outrem uma ação ou omissão (prestação positiva ou negativa), poder este tradicionalmente nomeado de **pretensão**.

Assim, por via de consequência, somente os direitos subjetivos possuem pretensão, ou seja, o poder de exigência de um dever contraposto, já que este dever inexistente nos direitos potestativos.

# Superior Tribunal de Justiça

Nessa linha é a lição de Orlando Gomes:

*A pretensão é própria dos direitos subjetivos, não existindo nos direitos potestativos nem nos direitos que se exercem por meio de ações prejudiciais ou de estado. Nas ações para o exercício de um direito potestativo, o autor não exige prestação alguma do réu, querendo apenas que o juiz modifique, por sentença, a relação jurídica que admite a modificação pretendida, como, por exemplo, a ação do foreiro para resgatar a enfiteuse e converter em propriedade plena a propriedade até então restrita. (GOMES, Orlando. *Introdução ao direito civil*. 19ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 99)*

Portanto, a prescrição é a perda da **pretensão** inerente ao direito subjetivo, em razão da passagem do tempo, ao passo que a decadência se revela como o perecimento do próprio direito potestativo, pelo seu não exercício no prazo determinado.

Esse é o antigo magistério de Antônio Luís da Câmara Leal:

*Posto que a inércia e o tempo sejam elementos comuns à decadência e à prescrição, diferem, contudo, relativamente ao seu objeto e momento de atuação, por isso que, na decadência, a ineficácia diz respeito ao exercício do direito e o tempo opera os seus efeitos desde o nascimento deste, ao passo que, na prescrição, a inércia diz respeito ao exercício da ação e o tempo opera os seus efeitos desde o nascimento desta, que, em regra, é posterior ao nascimento do direito por ela protegido. (CAMARA LEAL, A. L. da. *Da prescrição e da decadência*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1959, p. 115)*

Corolário desse entendimento é o de que os deveres jurídicos que subsumem aos direitos subjetivos são **exigidos**, ao passo que os direitos potestativos são **exercidos** (AMARAL, Francisco. *Direito civil: introdução*. 6 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 565).

Nesse passo, o prazo de prescrição, em essência, começa a correr tão logo nasça a pretensão, a qual tem origem com a violação do direito subjetivo. Outrossim, o prazo decadencial tem início no momento do nascimento do próprio direito potestativo, que deverá ser exercido em determinado lapso temporal sob pena de perecimento: (BEVILÁQUA, Clóvis. *Teoria geral do direito civil*. Campinas: Servanda, 2007, p. 401 e 402).

5. No tocante ao tipo de litígio em exame, com a propositura da adjudicação, permite-se ao juiz substituir a vontade do promitente vendedor e, uma vez cumpridos os requisitos legais para a efetivação do contrato definitivo, proferir sentença que valerá como título para registro no cartório de imóveis.

Por tal razão, o art. 466-A do CPC assevera que o autor - no caso, o

# Superior Tribunal de Justiça

promissário comprador - poderá obter uma sentença que produza os mesmos efeitos do contrato a ser firmado. Ou seja, permite-se ao poder judiciário a ingerência na esfera jurídica do promitente vendedor, que o submeterá à exigência do titular do direito.

No caso, é válido ponderar que não se profere sentença condenatória obrigando o réu a celebrar contrato definitivo de compra e venda com a consequente determinação de outorga de escritura pública ao promissário comprador. Ao contrário disso, a própria decisão judicial gera a constituição de uma nova relação jurídica para garantir a definitividade da contratação, cuja sentença substituirá a vontade da parte retinente.

Arnaldo Rizzardo pondera bem a questão ao destacar que "ocorrendo a negativa em honrar o ajuste, não permanece desprotegido o credor do título. O Estado deve socorrê-lo, como de fato acontece. Chamado a intervir, com sua autoridade impõe o cumprimento da obrigação, mediante uma sentença constitutiva, suprimindo a manifestação espontânea do conhecimento do inadimplente" (RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. Rio de Janeiro: 2014, Forense, p. 1021).

A natureza constitutiva da demanda torna-se ainda mais evidente ao se verificar que a outorga da escritura pública, além de ensejar a conclusão do contrato definitivo de compra e venda, gera a formação de um novo direito para o promissário comprador, qual seja: a propriedade.

Transmuda-se assim de um pretense "direito real à aquisição", oriundo do compromisso de compra e venda, para o "direito de propriedade". Passa-se então à categoria de proprietário, permitindo-lhe utilizar-se de todas as faculdades jurídicas inerentes a tal direito real.

Com razão Fredie Didier Jr. Quando acentua que "**a efetivação de um direito potestativo dispensa execução**, no sentido do termo aqui utilizado. **A sentença que reconheça um direito potestativo já o efetiva com o simples reconhecimento e a implementação da nova situação jurídica almejada**. A sentença que acolhe uma demanda que veicule direito potestativo é uma sentença constitutiva, que, portanto, exatamente por isso não gera atividade executiva posterior, em razão da absoluta desnecessidade" (JUNIOR, Fredie Didier. *Curso de Direito Processual Civil - volume 1*. Salvador: 2012 - Juspodivm, p. 234).

Assim, a meu ver, tal demanda possui características de constitutiva, tendo em vista que a sentença judicial possui a mesma eficácia de escritura pública de compra



# Superior Tribunal de Justiça

e venda do imóvel e cuja vontade não fora exteriorizada por resistência injustificada do promitente vendedor, aliada a um fundo declaratório quanto ao reconhecimento do direito de realização do negócio definitivo.

A par disso, é bem de ver que as tutelas **condenatórias** sujeitam-se a prazos **prescricionais**, enquanto as tutelas **constitutivas** (positivas ou negativas) sujeitam-se a prazos **decadenciais**. Noutro passo, as tutelas meramente **declaratórias (v.g., de nulidade) e as constitutivas sem previsão de prazo em lei não se sujeitam a prazo prescricional ou decadencial** (AMORIM FILHO, Agnelo. *Critério científico para distinguir a prescrição da decadência e para identificar as ações imprescritíveis*. In. Revista de Direito Processual Civil. São Paulo, v. 3º, p. 95-132, jan./jun. 1961).

Pela importância do tema, transcreve-se as abalizadas de Agnelo Amorim Filho acerca da matéria:

O problema da identificação das denominadas "ações imprescritíveis" tem sua solução grandemente facilitada com a fixação daquelas duas regras, já deduzidas acima, destinadas a identificar as ações sujeitas a prescrição ou a decadência. Sendo a imprescritibilidade um conceito negativo, pode ser definido por exclusão, estabelecendo-se como regra que: são perpétuas (imprescritíveis) tôdas aquelas ações que não estão sujeitas nem a prescrição nem, indiretamente, a decadência. **Por aí se verifica facilmente que são perpétuas (imprescritíveis): a) tôdas as ações meramente declaratórias; e b) algumas ações constitutivas (aquelas que não têm prazo especial de exercício fixado em lei)**. Quanto às ações condenatórias, não há entre elas, ações perpétuas (imprescritíveis), pois tôdas são atingidas, por um dos prazos especiais do art. 178, ou por um dos prazos gerais do art. 177.

O mesmo doutrinador acentua que "quanto às ações constitutivas, a lei só fixou prazo para a propositura de algumas delas: são aquelas que se encontram enumerada no art. 178, ao lado de várias ações condenatórias. **As demais ações constitutivas, não estando, como não estão, sujeitas a qualquer prazo extintivo, dever ser classificadas como imprescritíveis, (ou perpétuas, segundo a denominação que propusemos)**".

Adotando o posicionamento acima, colaciono julgados do Superior Tribunal de Justiça em casos de desconsideração da personalidade jurídica:

DIREITO CIVIL E COMERCIAL. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. DIREITO POTESTATIVO QUE NÃO SE EXTINGUE PELO NÃO-USO. PRAZO PRESCRICIONAL REFERENTE À RETIRADA DE SÓCIO DA SOCIEDADE. NÃO APLICAÇÃO. INSTITUTOS DIVERSOS. REQUISITOS PARA A DESCONSIDERAÇÃO. REVISÃO.

# Superior Tribunal de Justiça

## SÚMULA 7/STJ.

1. A desconsideração da personalidade jurídica é técnica consistente na ineficácia relativa da própria pessoa jurídica - *rectius*, ineficácia do contrato ou estatuto social da empresa -, frente a credores cujos direitos não são satisfeitos, mercê da autonomia patrimonial criada pelos atos constitutivos da sociedade.

2. Ao se pleitear a superação da pessoa jurídica, depois de verificado o preenchimento dos requisitos autorizadores da medida, é exercido verdadeiro direito potestativo de ingerência na esfera jurídica de terceiros - da sociedade e dos sócios -, os quais, inicialmente, pactuaram pela separação patrimonial.

**3. Correspondendo a direito potestativo, sujeito a prazo decadencial, para cujo exercício a lei não previu prazo especial, prevalece a regra geral da inesgotabilidade ou da perpetuidade, segundo a qual os direitos não se extinguem pelo não-uso. Assim, à míngua de previsão legal, o pedido de desconsideração da personalidade jurídica, quando preenchidos os requisitos da medida, poderá ser realizado a qualquer tempo.**

4. Descabe, por ampliação ou analogia, sem qualquer previsão legal, trazer para a desconsideração da personalidade jurídica os prazos prescricionais previstos para os casos de retirada de sócio da sociedade (arts. 1003, 1.032 e 1.057 do Código Civil), uma vez que institutos diversos.

(...)

7. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

(REsp 1312591/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 11/06/2013, DJe 01/07/2013)

DIREITO CIVIL E COMERCIAL. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. SEMELHANÇA COM AS AÇÕES REVOCATÓRIA FALENCIAL E PAULIANA. INEXISTÊNCIA. PRAZO DECADENCIAL. AUSÊNCIA. DIREITO POTESTATIVO QUE NÃO SE EXTINGUE PELO NÃO-USO. DEFERIMENTO DA MEDIDA NOS AUTOS DA FALÊNCIA. POSSIBILIDADE. AÇÃO DE RESPONSABILIZAÇÃO SOCIETÁRIA. INSTITUTO DIVERSO. EXTENSÃO DA DISREGARD A EX-SÓCIOS. VIABILIDADE.

1. A desconsideração da personalidade jurídica não se assemelha à ação revocatória falencial ou à ação pauliana, seja em suas causas justificadoras, seja em suas consequências. A primeira (revocatória) visa ao reconhecimento de ineficácia de determinado negócio jurídico tido como suspeito, e a segunda (pauliana) à invalidação de ato praticado em fraude a credores, servindo ambos os instrumentos como espécies de interditos restitutórios, no desiderato de devolver à massa, falida ou insolvente, os bens necessários ao adimplemento dos credores, agora em igualdade de condições (arts. 129 e 130 da Lei n.º 11.101/05 e art. 165 do Código Civil de 2002).

2. A desconsideração da personalidade jurídica, a sua vez, é técnica consistente não na ineficácia ou invalidade de negócios jurídicos celebrados pela empresa, mas na ineficácia relativa da própria pessoa jurídica - *rectius*, ineficácia do contrato ou estatuto social da empresa -, frente a credores cujos direitos não são satisfeitos, mercê da autonomia patrimonial criada pelos atos constitutivos da sociedade.

3. Com efeito, descabe, por ampliação ou analogia, sem qualquer previsão

# Superior Tribunal de Justiça

legal, trazer para a desconsideração da personalidade jurídica os prazos decadenciais para o ajuizamento das ações revocatória falencial e pauliana.

4. Relativamente aos direitos potestativos para cujo exercício a lei não vislumbrou necessidade de prazo especial, prevalece a regra geral da inesgotabilidade ou da perpetuidade, segundo a qual os direitos não se extinguem pelo não-uso. Assim, à míngua de previsão legal, o pedido de desconsideração da personalidade jurídica, quando preenchidos os requisitos da medida, poderá ser realizado a qualquer momento.

(...)

8. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

(REsp 1180714/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/04/2011, DJe 06/05/2011)

6. Portanto, à primeira vista, a circunstância de o pedido de adjudicação compulsória consubstanciar-se em exercício de direito potestativo - e reclamar, por outro lado, uma tutela de natureza constitutiva -, poderia conduzir à conclusão de que tal pedido estaria, em tese, sujeito a prazo decadencial.

Porém, isso não ocorre, haja vista a inexistência de previsão legal.

O sistema civil brasileiro de 1916, como é amplamente sabido, não tratou com muito esmero os institutos da prescrição e da decadência, atribuindo prazos ditos prescricionais a direitos potestativos, sujeitos evidentemente a decadência.

Colhem-se como exemplos dessa erronia o pedido de anulação de casamento (art. 178, § 1º e § 4º, II, § 5º, I e II), a ação para se contestar a paternidade de filho (art. 178, § 3º), a ação para revogar doação (art. 178, § 6º, I), ação do adotado para se desligar da adoção (art. 178, § 6º, XIII), ação para anulação de contratos em razão de vício de vontade (art. 178, § 9º, inciso V).

Ademais, o Decreto-Lei n. 58/1937 - que dispôs sobre o loteamento urbano e a venda de terrenos para pagamento em prestações - e a Lei n. 6.766/1979, disciplinadora da regras atinentes ao parcelamento do solo urbano, também não trouxeram prazos para o exercício da pretensão de exigir a outorga definitiva da escritura decorrente de compromissos de compra e venda.

Quanto à prescrição, desde o diploma revogado, o legislador optou por prever um prazo geral (art. 177) e situações discriminadas sujeitas a prazos especiais (art. 178), sem exclusão de outros prazos conferidos por leis específicas. Grosso modo, esse método foi transferido para o Código Civil de 2002, que também prevê um prazo geral (art. 205), e prazos específicos (art. 206) de prescrição.

# Superior Tribunal de Justiça

Essa sistemática, por si só, possui a virtualidade de apanhar, ordinariamente, todas as pretensões de direito subjetivo e lhes conferir um prazo de perecimento: se a pretensão não se enquadra nos prazos prescricionais específicos, sujeitar-se-á, certamente, ao prazo geral.

Somente alguns direitos subjetivos, observada sua envergadura e especial proteção, não estão sujeitos a prazos prescricionais, como na hipótese de ações declaratórias de nulidades absolutas, pretensões relativas a direitos da personalidade e ao patrimônio público.

Com efeito, conclui-se facilmente que, tratando-se de pretensões de direito subjetivo, a prescritibilidade é a regra e a imprescritibilidade a exceção.

**Todavia, tal não ocorre com os direitos potestativos, sujeitos à decadência.**

O fato é que o Código Civil de 1916, malgrado tenha baralhado as hipóteses de prescrição e decadência, previu para a decadência a tipicidade das situações sujeitas a tal fenômeno.

O mesmo se diga para o Código Civil de 2002, que não possui, como para a prescrição, um prazo geral e amplo de decadência (salvo o contido no art. 179, específico para anulação de ato jurídico), fazendo a opção de elencar, de forma esparsa e sem excluir outros diplomas, os direitos potestativos cujo exercício está sujeito a prazo decadencial, seguindo a mesma linha da tipicidade até então existente.

Tal entendimento foi também sufragado mais recentemente por Yussef Said Cahali, em notável trabalho monográfico sobre prescrição e decadência:

(...) os direitos potestativos são insuscetíveis de violação. Porém, o exercício desses direitos, judicial ou extrajudicial, pode ou não estar condicionado a um prazo de decadência, dependendo do grau de perturbação social que o não exercício pode causar. Por consequência, para os direitos potestativos subordinados a prazos, o seu decurso sem o exercício implica a extinção do próprio direito; já para aqueles não vinculados a prazo prevalece o princípio geral da inesgotabilidade ou da perpetuidade, ou seja, direitos que não se extinguem pelo não uso.

Com base nessas premissas, (...) os direitos potestativos sem prazo fixado em lei são perpétuos, podendo, desse modo, ser exercidos a qualquer tempo, seja por meio de simples declaração de vontade, seja via ação constitutiva. (CAHALI, Yussef Said. *Prescrição e decadência*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008, p. 76)

# Superior Tribunal de Justiça

Portanto, à míngua de previsão legal, o pedido de adjudicação compulsória, quando preenchidos os requisitos da medida, poderá ser realizado a qualquer momento.

Nessa linha de raciocínio é o magistério de Luiz Antonio Scavone Junior:

Se assim o é, e, consonância com o extraído da doutrina de Inça de Agnelo Amorim Filho, tratando-se a adjudicação compulsória de ação meramente constitutiva, resta a conclusão lógica segundo a qual a ação é imprescritível. [...]

**Em suma, seja de natureza real ou pessoal, a ação de adjudicação compulsória é imprescritível em razão da natureza da pretensão constitutiva, que visa a mesma eficácia da escritura pública de compra e venda e cuja vontade não foi declarada por injusta resistência do promitente vendedor.**

O direito do promitente comprador pode ser exercido, assim, a qualquer tempo, esbarrando apenas no óbice da aquisição originária de terceiros, por meio da usucapião. (JUNIOR, Luiz Antonio Scavone. *Direito imobiliário*. Rio de Janeiro: 2014, Forense, p. 289). [original sem grifos]

Vale citar, ainda, posição de Flávio Tartuce, para quem a ação de adjudicação compulsória também é imprescritível, todavia adota o argumento de que se trata de demanda meramente declaratória, *in verbis*:

Mais uma vez, na linha do que era defendido quando a obra era escrita em coautoria com José Fernando Simão, é forçoso concluir que essa ação, por sua natureza essencialmente declaratória, é imprescritível, ou melhor, não está sujeita a prazo de prescrição e decadência. (TARTUCE, Flávio. *Direito civil - Direito da coisas*. São Paulo: 2015, Método, p. 438).

Nota-se, por óbvio, apenas a título de anotação, que o direito do promissário comprador em obter a escritura pública devidamente registrada em cartório de imóveis, por força de uma sentença judicial, somente se extinguirá frente ao de terceiro, amparado pela usucapião.

Nessa linha de raciocínio, confira-se precedentes da Terceira e Quarta Turma deste Tribunal Superior:

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. Escritura definitiva. Adjudicação. Prescrição. **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.**

Recurso não conhecido.

(REsp 369.206/MG, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, Rel. p/ Acórdão Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 11/03/2003, DJ 30/06/2003, p. 254)

# Superior Tribunal de Justiça

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INSCRIÇÃO (REGISTRO). PRESCRIÇÃO. 1. A PROMESSA GERA DIREITO A AQUISIÇÃO E DISPÕE DE DIREITO REAL. SO 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, E INAPLICAVEL O DISPOSTO NO ART. 177 DO CC. 2. NEGA-SE VIGENCIA (OU SE CONTRARIA), QUANDO SE APLICA DISPOSIÇÃO NÃO APLICAVEL; CASO DE CABIMENTO DO ESPECIAL. 3. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (REsp 76.927/MG, Rel. Ministro NILSON NAVES, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/11/1997, DJ 13/04/1998, p. 115)

---

Dessa forma, o acórdão recorrido merece ser reformado para afastar a prescrição com o conseqüente retorno dos autos ao Tribunal de origem para apreciação e julgamento do recurso de apelação.

7. Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para afastar a prescrição e determinar que o Tribunal de origem aprecie o recurso de apelação como entender de direito.

É como voto.