RECURSO ESPECIAL Nº 1.627.867 - TO (2016/0250700-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES**
RECORRENTE	:	RONNIE PAES SANDRE
ADVOGADO	:	ALUÍZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS E OUTRO(S) - GO017874
RECORRIDO	:	ESTADO DO TOCANTINS
PROCURADOR	:	SULAMITA BARBOSA CARLOS POLIZEL - TO003980
RECORRIDO	:	JOSE PAULO RIBEIRO GUIMARAES
ADVOGADO	:	CARLOS ANTÔNIO DO NASCIMENTO - TO001555

DECISÃO

Trata-se de Recurso Especial, interposto, em 24/02/2016, por RONNIE PAES SANDRE, com fundamento no art. 105, III, **a** e **c**, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins, assim ementado:

> "APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMISSÃO NA POSSE. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO DO PREÇO. RECURSO DESPROVIDO.
> - A promessa de compra e venda deve ser analisada sob dois ângulos, como uma relação obrigacional e ainda como um direito real à aquisição.
> - No âmbito obrigacional, o promissário comprador se obriga a pagar o preço ajustado com o promitente vendedor,e este se obriga a cooperar para a formação do contrato definitivo de outorga da escritura, ao tempo da quitação do preço.
> - Caso o promissário comprador integralize o preço e o promitente devedor se negue a, no prazo legal, outorgar- lhe a escritura, aquele poderá se valer da adjudicação compulsória, espécie de ação pessoal que visa a suprir uma declaração de vontade omitida pelo promitente devedor.
> - Registrada a promessa de compra e venda em Cartório, surge o direito real à aquisição, a tornar ineficazes as alienações e onerações posteriores ao contrato. O registro da promessa de compra e venda geral, pois, um direito real à aquisição, em caráter *erga omnes*, contudo a pretensão de registro somente pode ser exercida após o pagamento integral do preço.
> - Inexistindo prova de quitação integral do preço ajustado em contrato, e não havendo cópia do próprio contrato, descabe a pretensão de adjudicação do imóvel e imissão na posse, considerando a fragilidade da comprovação do domínio.
> GUARDA DE DOCUMENTOS E PRAZO PRESCRICIONAL.

> - Alegou o apelante que não está obrigado a guardar documentos pertinentes à compra do imóvel por prazo superior a 10 (dez) anos, haja vista o disposto no artigo 205 do Código Civil.
> - O direito à adjudicação compulsória oriundo de promessa de compra e venda depende do pagamento integral do preço. A prescrição da ação de cobrança das parcelas vencidas não ilide a necessidade de comprovar a quitação para o fim de adjudicar o bem.
> - É exigível do homem médio a guarda dos documentos necessários à transferência do imóvel, considerando que a propriedade é provada com o registro no Cartório de Registro de Imóveis, a teor do disposto no artigo 1.227 do Código Civil. No caso em comento, o apelante é pessoa afeita ao Direito brasileiro e conhecedor das leis, motivo pelo qual se lhe exige maior acuidade" (fls. 222/223e).

Nas razões de seu Recurso Especial, o recorrente sustenta, além de divergência jurisprudencial, ofensa aos arts. 205, 1.417 e 1.418 do Código Civil, 25, 32 e 35 da Lei 6.766/79, 69 da Lei 4.380/64 e 14 do Decreto-lei 58/37. Para tanto, alega que **(a)** "foi chancelada a prática ilícita da primeira recorrente, consistente em celebrar compromissos de compra e venda de um mesmo imóvel a diferentes pessoas sem antes desonerar-se da obrigação de comunicar a parte contrária sobre a pretensão de rescisão do acordo firmado, ignorando as responsabilidades e as forças emanadas de um contrato da espécie, máxime quando o instrumento foi inserido no registro imobiliário" (fl. 245e); **(b)** "como a contratação foi realizada em 1992, o recorrente já não mais detém a cópia do instrumento ou dos comprovantes de pagamento das prestações avençadas, até mesmo porque, nos termos da lei, tais documentos seriam exigíveis apenas no prazo de 10 (dez) anos, a teor do que dispõe o art. 205 do CC, segundo o qual 'a prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor'" (fl. 246e); **(c)** "conforme o artigo 4º do Decreto-Lei 58/37, e o artigo 32 da Lei nº 6.766/79 (legislação sobre parcelamento do solo urbano que derrogou em parte o Dec.-Lei 58/37), sequer na hipótese de inadimplemento das prestações pelo promitente-comprador, o promitente-vendedor poderia operar a rescisão do contrato sem antes observar o seguinte procedimento" (fl. 247e); **(d)** "quando o compromisso é registrado, sem a superveniência de rescisão, e o compromissado vendedor não promove o ato seqüencial de confecção da compra e venda, não resta dúvida de que a adjudicação compulsória é o caminho a ser perseguido" (fl. 249e); e **(e)** "é irrelevante a falta de prova material da quitação do preço por parte do comprador originário, tendo em vista que o prazo para pagamento há muito foi esgotado. Portanto, não subsistem razões para a não autorização da adjudicação compulsória quando, por direito do recorrente, a adjudicação consiste na etapa natural a se desdobrar do compromisso de compra e venda do imóvel" (fl. 249e).

As partes recorridas apresentaram contrarrazões ao Recurso Especial (fls.

258/264e e 265/273e).

O Recurso Especial foi admitido, pelo Tribunal de origem (fls. 282/284e).

A insurgência não merece prosperar.

De início, verifica-se que, quanto à alegada ofensa aos arts. 69 da Lei 4.380/64 e 14 do Decreto-lei 58/37, o Recurso Especial não ultrapassa a admissibilidade, ante o óbice da Súmula 282 do Supremo Tribunal Federal ("É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada").

Isso porque, para que se configure o prequestionamento, não basta que o recorrente devolva a questão controvertida para o Tribunal, é necessário que a causa tenha sido decidida à luz da legislação federal indicada, bem como seja exercido juízo de valor sobre os dispositivos legais indicados e a tese recursal a eles vinculada, interpretando-se a sua aplicação ou não ao caso concreto.

Nesse contexto, por simples cotejo das razões recursais e os fundamentos do acórdão, percebe-se que as teses recursais vinculadas aos dispositivos tidos como violados não foram apreciadas no voto condutor, sequer de modo implícito, não tendo servido de fundamento à conclusão adotada pelo Tribunal de origem. A propósito, a reiterada jurisprudência desta Corte: STJ, AgRg no AREsp 447.352/PE, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, DJe de 27/02/2014; AgRg no AREsp 275.109/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 25/11/2013.

Com relação aos demais dispositivos de lei tidos por violados, o Tribunal de origem assim decidiu a causa:

> "Pois bem, no caso em comento a sentença de primeiro grau é escorreita e deve ser mantida, uma vez que **inexiste nos autos qualquer prova do pagamento do preço devido pela aquisição do imóvel.**
>
> **Com efeito, não logrou o autor/apelante comprovar que cumpriu as obrigações assumidas na promessa de compra e venda. Não há nos autos cópia do contrato, nem comprovante de pagamentos efetuados para aquisição do bem.**
>
> Não se diga que o mesmo não tinha obrigação de guardar os documentos pertinentes por prazo superior a 10 (dez) anos, senão vejamos.
>
> **É cediço que a propriedade é provada com o registro no Cartório de Registro de Imóveis, a teor do disposto no artigo 1.227 do Código Civil. A promessa de compra e venda somente poderia resultar na transferência da propriedade caso pago integralmente o preço, cumpridas as demais condições do contrato**. Desta feita, se é exigível do homem médio a guarda dos documentos necessários à

> transferência do domínio, quiçá de pessoa afeita ao Direito, caso do apelante.
>
> (...)
>
> Aquele que alega deve provar o que alegou, pois alegar não é o mesmo que provar. No presente caso, o apelante alegou que pagou o preço estipulado e que não guardou documentos referentes à compra e sequer possui cópia do contrato. O Estado do Tocantins também não os possui.
>
> (...)
>
> Inexistindo, portanto, prova de quitação integral do preço ajustado em contrato, descabe a pretensão de adjudicação do imóvel e imissão na posse, considerando a fragilidade da comprovação do domínio" (fls. 215/220e).

Sobre o tema, vale destacar, que "a adjudicação compulsória, em razão de se caracterizar como demanda mandamental, pressupõe, para a sua procedência, o pagamento da integralidade do **quantum** devido" (STJ, REsp 1.602.245/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe de 23/09/2016).

Ademais, nos termos em que a causa fora decidida, infirmar os fundamentos do acórdão recorrido, no sentido de que "não logrou o autor/apelante comprovar que cumpriu as obrigações assumidas na promessa de compra e venda. Não há nos autos cópia do contrato, nem comprovante de pagamentos efetuados para aquisição do bem", demandaria o reexame de matéria fática, o que é vedado em Recurso Especial, nos termos da Súmula 7/STJ. Nesse sentido: STJ, AgInt no REsp 1.411.082/MT, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe de 26/02/2019; AgInt no AREsp 1.154.077/GO, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe de 23/02/2018.

Assinale-se, também, o não cabimento do Recurso Especial com base no dissídio jurisprudencial, pois as mesmas razões que inviabilizaram o conhecimento do apelo, pela alínea **a**, servem de justificativa quanto à alínea **c** do permissivo constitucional.

Além disso, ainda que assim não fosse, não há similitude fática entre os julgados confrontados, tendo em vista que, nos julgados paradigmas, a regra da necessidade de comprovação de quitação do valor devido fora mitigada em virtude de peculiaridades daqueles casos concretos, não evidenciadas na hipótese dos autos.

Ante o exposto, com fundamento no art. 255, § 4º, I, do RISTJ, não **conheço** do Recurso Especial.

I.

Brasília (DF), 13 de junho de 2019.

MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES
Relatora