

RECURSO ESPECIAL Nº 1.364.272 - MG (2013/0018212-1)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : **ANTÔNIO CLARET SANTOS DE ARAÚJO - ESPÓLIO E OUTRO**
ADVOGADO : **LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA E OUTRO(S) - MG047254**
RECORRIDO : **CELESTE ANTUNES CAMPOS NEVES**
ADVOGADOS : **ALEXANDRE ANTONIO ALKMIM TEIXEIRA - MG076640**
 LUIS CARLOS BALBINO GAMBOGI
 ERIC FONSECA SANTOS TEIXEIRA - MG122003

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE DEVEDOR. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CLÁUSULA DE RETROVENDA NÃO REPETIDA NA ESCRITURA PÚBLICA DO PACTO DEFINITIVO. NECESSÁRIA RENÚNCIA EXPRESSA. MULTA POR EMBARGOS PROCRASTINATÓRIOS. DESCABIMENTO.

1. A promessa de compra e venda de imóvel consubstancia contrato preliminar bilateral, figura autônoma, que materializa relação jurídica de natureza patrimonial, em que as partes se obrigam a concluir certo conteúdo, pronto e acabado, qual seja o fato de realização da compra e venda, mediante outorga da respectiva escritura pública.

2. Tal pacto - perfectibilizado em instrumento público ou particular, registrado ou não em cartório de imóveis - tem caráter autônomo e vinculativo em relação às partes, que ficam, recíproca e irretratavelmente, submetidas às obrigações e condições expressamente estipuladas, salvo se prevista cláusula de arrependimento do comprador ou se ocorrido posterior distrato (resilição).

3. No momento em que ocorrido o acordo de vontades entre o promitente vendedor e o promissário comprador, o contrato preliminar passa a configurar ato jurídico perfeito, cuja validade, inclusive de suas cláusulas, é aferida ao tempo de sua celebração. Desse modo, uma vez constatada a capacidade das partes e a ausência de quaisquer vícios ao tempo da exteriorização da manifestação de vontade, a promessa de compra e venda e respectivas cláusulas remanescerão válidas e eficazes, ainda que não sejam transcritas no pacto definitivo objeto da escritura pública.

4. Diante da força obrigatória e consequente eficácia vinculativa da promessa de compra e venda válida, não se revela possível falar em renúncia tácita da cláusula de retrovenda (a qual não se confunde com a cláusula de arrependimento) que não fora repetida na escritura pública do contrato definitivo.

5. Isso porque, uma vez exigida a manifestação expressa das partes para a instituição de cláusulas especiais na compra e venda (direito de retrovenda, entre outros), sua renúncia deve observar o mesmo rigor, tendo em vista o princípio do paralelismo das formas encartado no artigo

Superior Tribunal de Justiça

472 do Código Civil. Com efeito, o direito obrigacional, titularizado pelo vendedor, enquanto não for suprimido, de comum acordo, deverá ser observado por ambas as partes contratantes, ainda que a escritura pública silencie a respeito.

6. No tocante ao tempo para o exercício do direito potestativo da retrovenda, o *caput* do artigo 505 do Código Civil prevê o prazo decadencial "máximo" de três anos, o que não impede que as partes convençionem período inferior, situação que se configurou na hipótese dos autos.

7. Desse modo, conquanto se afigure impositiva a reforma do fundamento do acórdão estadual no sentido da renúncia tácita da cláusula de retrovenda, é de se manter a improcedência da pretensão autoral, uma vez caduco o exercício do direito requerido pelos promitentes vendedores após o decurso do prazo decadencial expressamente estipulado na promessa de compra e venda.

8. Nos termos da Súmula 98/STF, os embargos de declaração opostos com nítido propósito de prequestionamento não tem caráter protelatório, motivo pelo qual descabida a multa do parágrafo único do artigo 538 do CPC de 1973.

9. Recurso especial parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 08 de maio de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2013/0018212-1

PROCESSO ELETRÔNICO

**REsp 1.364.272 /
MG**

Números Origem: 0335070089123 10335070089123007 10335070089123008 10335070089123009
10335070089123010 200000051661270001 335070089123

PAUTA: 03/05/2018

JULGADO: 03/05/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARCUS VINICIUS AGUIAR MACEDO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANTÔNIO CLARET SANTOS DE ARAÚJO - ESPÓLIO E OUTRO
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA E OUTRO(S) - MG047254
RECORRIDO : CELESTE ANTUNES CAMPOS NEVES
ADVOGADOS : ALEXANDRE ALKMIM TEIXEIRA - MG076640
LUIS CARLOS BALBINO GAMBOGI
ERIC FONSECA SANTOS TEIXEIRA - MG122003

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

CERTIDÃO

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

Adiado para a próxima sessão por indicação do Sr. Ministro Relator

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.364.272 - MG (2013/0018212-1)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : ANTÔNIO CLARET SANTOS DE ARAÚJO - ESPÓLIO E OUTRO
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA E OUTRO(S) - MG047254
RECORRIDO : CELESTE ANTUNES CAMPOS NEVES
ADVOGADOS : ALEXANDRE ALKMIM TEIXEIRA - MG076640
LUIS CARLOS BALBINO GAMBOGI
ERIC FONSECA SANTOS TEIXEIRA - MG122003

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Antônio Claret Santos de Araújo (espólio) e Liana Mesquita de Araújo ajuizaram embargos de devedor em face de Celeste Antunes Campos Neves, que propusera execução por título extrajudicial, postulando a entrega de imóvel objeto de contrato de compra e venda. Na inicial, os embargantes/executados narraram que, em razão de amizade que nutriam com Vinícius Fortunato Ribeiro Neves (marido falecido da embargada/exequente), celebraram, em 13.12.2005, contrato de compra e venda do imóvel em que residem, em troca de empréstimo de dinheiro para o empreendimento profissional que assumiram à época, ficando assegurado o direito de retrovenda. Alegaram que, em 22.2.2007, procuraram a embargada para efetuarem a recompra do bem, mediante o pagamento da quantia desembolsada pelo comprador acrescida de juros legais, mas tal direito lhes foi negado. A final, requereram a anulação da escritura pública de compra e venda do imóvel ou que lhes fosse facultado o exercício da retrovenda.

O magistrado de piso julgou improcedentes os embargos à execução, por considerar que *"o fato das partes lavrarem o instrumento principal (escritura pública de compra e venda) sem repetirem a cláusula de retrovenda constante no instrumento provisório e preliminar (promessa de compra e venda)"* significou *"atitude de abdicação daquele direito, uma vez que o contrato principal foi lavrado pelas mesmas partes e o objeto trata-se do mesmo imóvel"* (fls. 287/288).

Irresignados, os executados/embargantes interpuseram apelação, provida, por maioria, pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, nos termos da seguinte ementa:

EMBARGOS À EXECUÇÃO - CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM CLÁUSULA DE RETROVENDA - OMISSÃO NA ESCRITURA - AUSÊNCIA DE RENÚNCIA EXPRESSA - CLÁUSULA VIGENTE. - A cláusula deve ser inserida no contrato de compra e venda, pois este é que vincula as partes, e não a escritura. - Uma vez pactuada a retrovenda por meio escrito, o distrato também deveria obedecer a mesma forma, qual seja, expressa. Não constando na escritura a renúncia ao direito de retrovenda, tem-se que esta cláusula se mantém por força contratual e deve ser respeitada pelas partes. V.V. 1. Após o saneamento do processo, é vedada a ampliação da causa de pedir (art. 264, parágrafo único, do CPC). 2. Em grau recursal, não se conhece de matérias não deduzidas, a tempo e modo, perante o juízo de

origem. 3. Reputa-se caracterizada a renúncia ao direito de recompra, constante de contrato de promessa de compra e venda, se os vendedores, posteriormente, outorgam escritura definitiva, sem qualquer ressalva nesse sentido.

A exequente/embargada interpôs, então, embargos infringentes, os quais foram providos pela Corte estadual em acórdão assim ementado:

EMBARGOS INFRINGENTES - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - PREVISÃO DE CLÁUSULA DE RETROVENDA - ESCRITURA PÚBLICA - AUSÊNCIA DE PREVISÃO - RENÚNCIA À FACULDADE - MANUTENÇÃO DO DIREITO - IMPOSSIBILIDADE. Não havendo nos autos provas de que houve qualquer vício na manifestação de vontade das partes no momento da lavratura da escritura pública, que não manteve a previsão da cláusula de retrovenda constante do contrato de promessa de compra e venda, há que se concluir pela renúncia das partes quanto à mesma, mormente quando os vendedores não demonstraram a tomada de providências para a retomada do imóvel no prazo previsto para tal.

Opostos embargos de declaração pelos executados, foram rejeitados com imposição de multa.

Nas razões do especial, fundado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, os recorrentes apontam, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 128, 165, 458, 535 e 538, parágrafo único, do CPC de 1973; bem como dos artigos 463, 472 e 505 do Código Civil.

Sustentam, em síntese: **(i)** negativa de prestação jurisdicional, uma vez não suprida a omissão suscitada nos aclaratórios; **(ii)** o descabimento da multa por embargos de declaração com manifesto propósito de prequestionamento; **(iii)** que a cláusula de retrovenda inserta em promessa de compra e venda deve ser respeitada, ainda que não reiterada no bojo da escritura pública, não se podendo falar em renúncia tácita; e **(iv)** que, embora a promessa de compra e venda estabelecesse o dia 1º.3.2007 como prazo final para o exercício da retrovenda, *"não se pode considerar esse prazo, posto que a cláusula também não foi inserida no registro imobiliário"* (fl. 641).

Apresentadas contrarrazões ao apelo extremo, o qual recebeu crivo positivo de admissibilidade na origem.

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.364.272 - MG (2013/0018212-1)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : ANTÔNIO CLARET SANTOS DE ARAÚJO - ESPÓLIO E OUTRO
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA E OUTRO(S) - MG047254
RECORRIDO : CELESTE ANTUNES CAMPOS NEVES
ADVOGADOS : ALEXANDRE ALKMIM TEIXEIRA - MG076640
LUIS CARLOS BALBINO GAMBOGI
ERIC FONSECA SANTOS TEIXEIRA - MG122003

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE DEVEDOR. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CLÁUSULA DE RETROVENDA NÃO REPETIDA NA ESCRITURA PÚBLICA DO PACTO DEFINITIVO. NECESSÁRIA RENÚNCIA EXPRESSA. MULTA POR EMBARGOS PROCRASTINATÓRIOS. DESCABIMENTO.

1. A promessa de compra e venda de imóvel consubstancia contrato preliminar bilateral, figura autônoma, que materializa relação jurídica de natureza patrimonial, em que as partes se obrigam a concluir certo conteúdo, pronto e acabado, qual seja o fato de realização da compra e venda, mediante outorga da respectiva escritura pública.

2. Tal pacto - perfectibilizado em instrumento público ou particular, registrado ou não em cartório de imóveis - tem caráter autônomo e vinculativo em relação às partes, que ficam, recíproca e irretratavelmente, submetidas às obrigações e condições expressamente estipuladas, salvo se prevista cláusula de arrependimento do comprador ou se ocorrido posterior distrato (resilição).

3. No momento em que ocorrido o acordo de vontades entre o promitente vendedor e o promissário comprador, o contrato preliminar passa a configurar ato jurídico perfeito, cuja validade, inclusive de suas cláusulas, é aferida ao tempo de sua celebração. Desse modo, uma vez constatada a capacidade das partes e a ausência de quaisquer vícios ao tempo da exteriorização da manifestação de vontade, a promessa de compra e venda e respectivas cláusulas remanescerão válidas e eficazes, ainda que não sejam transcritas no pacto definitivo objeto da escritura pública.

4. Diante da força obrigatória e consequente eficácia vinculativa da promessa de compra e venda válida, não se revela possível falar em renúncia tácita da cláusula de retrovenda (a qual não se confunde com a cláusula de arrependimento) que não fora repetida na escritura pública do contrato definitivo.

5. Isso porque, uma vez exigida a manifestação expressa das partes para a instituição de cláusulas especiais na compra e venda (direito de retrovenda, entre outros), sua renúncia deve observar o mesmo rigor, tendo em vista o princípio do paralelismo das formas encartado no artigo 472 do Código Civil. Com efeito, o direito obrigacional, titularizado pelo vendedor, enquanto não for suprimido, de comum acordo, deverá ser

observado por ambas as partes contratantes, ainda que a escritura pública silencie a respeito.

6. No tocante ao tempo para o exercício do direito potestativo da retrovenda, o *caput* do artigo 505 do Código Civil prevê o prazo decadencial "máximo" de três anos, o que não impede que as partes convençionem período inferior, situação que se configurou na hipótese dos autos.

7. Desse modo, conquanto se afigure impositiva a reforma do fundamento do acórdão estadual no sentido da renúncia tácita da cláusula de retrovenda, é de se manter a improcedência da pretensão autoral, uma vez caduco o exercício do direito requerido pelos promitentes vendedores após o decurso do prazo decadencial expressamente estipulado na promessa de compra e venda.

8. Nos termos da Súmula 98/STF, os embargos de declaração opostos com nítido propósito de prequestionamento não tem caráter protelatório, motivo pelo qual descabida a multa do parágrafo único do artigo 538 do CPC de 1973.

9. Recurso especial parcialmente provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. A preliminar de negativa de prestação jurisdicional não comporta acolhida.

Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, os argumentos deduzidos pelos recorrentes foram devidamente enfrentados pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão recursal.

3. No que diz respeito à multa do parágrafo único do artigo 538 do CPC de 1973, assiste razão aos insurgentes.

É que, nos termos da Súmula 98/STF, os embargos de declaração opostos com nítido propósito de prequestionamento não tem caráter protelatório.

Na hipótese, os recorrentes opuseram os aclaratórios com o objetivo de obter o prequestionamento explícito da norma contida no artigo 472 do Código Civil, que fundamentara o voto vencido.

Sendo certo que, à época, vigia a exegese no sentido de que *"a questão federal*

somente ventilada no voto vencido não atende ao requisito do prequestionamento" (Súmula 320/STJ), não há falar em intuito procrastinatório, revelando-se descabida a penalidade imposta pela Corte estadual.

4. A controvérsia principal está em definir se configura renúncia tácita a falta de repetição, na escritura pública de compra e venda definitiva, de cláusula de retrovenda inserta em promessa de compra e venda de imóvel.

O Tribunal de origem, por maioria, ao apreciar embargos infringentes da promissória compradora, restabeleceu a sentença de improcedência dos embargos à execução ajuizados pelos promitentes vendedores, considerando configurada a renúncia tácita ao direito de retrovenda. Confira-se:

Rogando vênias aos Eminentíssimos Revisor e Vogal, Desembargadores Mota e Silva e Elpídio Donizetti, respectivamente, acompanho o entendimento do Ilustre Des. Guilherme Luciano Baeta Nunes, prolator do voto minoritário, para que seja mantida a sentença hostilizada que julgou improcedentes os Embargos à Execução para anular a escritura de compra e venda do imóvel descrito na inicial ou dar o direito aos embargados ao exercício de retrovenda.

Não se nega que, no contrato particular com promessa de compra e venda lavrado em 22/02/2006 entre os embargados e o pai da embargante, constou cláusula expressa quanto ao direito de retrovenda, cingindo-se a discussão se referida cláusula deveria prevalecer, já que não foi expressa na escritura de compra e venda lavrada em 12/04/2006.

Da detida análise dos autos, constata-se que os embargados não trouxeram nenhuma prova de que teria havido qualquer vício na manifestação de vontade das partes, em especial no momento da lavratura da escritura pública de compra e venda, do que se conclui que a ausência de previsão, neste instrumento, quanto ao exercício de retrovenda, foi uma opção entre as mesmas.

Ora, se tal cláusula foi expressamente pactuada quando da promessa de compra e venda e não o foi quando da escritura pública, há que se entender que os vendedores renunciaram ao seu direito de retrovenda previsto no contrato preliminar.

Isso porque, na escritura pública as partes comparecem perante o oficial de registro público e manifestam a sua vontade, o que é anotado em livro próprio e, em razão da fé pública, presume-se como verdadeiro.

Fato é que, se os embargados pretendiam manter o direito à retrovenda, deveriam ter sido diligentes tomando os cuidados necessários para fazer constar, também da escritura pública, a referida cláusula e, partindo da premissa de que no ato da assinatura do instrumento os embargantes, através de seu Procurador, estavam cientes do acordado, não há como alegar, somente no bojo desta ação e após decorrido mais de um ano da lavratura da escritura, que tinham interesse na manutenção da cláusula de retrovenda.

Tal conclusão é reforçada pela omissão dos embargados que,

mesmo diante da possibilidade de exercício da retrovenda até 01/03/2007, conforme constou na promessa de compra e venda, quedaram-se inertes até 04/06/2007, data em que providenciaram a notificação da embargante, conforme se depreende de fls. 286/288, ou seja, após o término do prazo previsto para tal exercício.

Registre-se ainda que, ao contrário do afirmado pelos embargantes e ora embargados, não vieram aos autos provas de que tomaram quaisquer providências para a retomada do imóvel, antes da notificação, sendo certo que o art. 505 do Código Civil prevê, no caso de recusa do comprador em receber as quantias a que faz jus, o direito de resgate do vendedor através de depósito judicial, mas o que, de fato, não providenciaram os embargados.

Dessa forma, seja pela ausência de previsão expressa da cláusula de retrovenda na escritura pública de compra e venda, seja pela ausência do exercício do direito no prazo previsto no contrato, não pode ser acolhida a pretensão dos embargados em resgatar o imóvel.

Firme em tais considerações, comungo com o posicionamento do voto minoritário do Eminente Des. Guilherme Luciano Baeta Nunes, e ACOELHO os embargos infringentes, para negar provimento ao recurso interposto pelos apelantes/embargados, mantendo-se na íntegra a r. decisão de 1º grau.

Condeno os ora embargados no pagamento das custas recursais. (fls. 573/574) (grifei)

O voto vencido, por seu turno, adotou o entendimento no sentido de que a renúncia ao direito de retrovenda deveria estar expressa na escritura pública de compra e venda, nos seguintes termos:

Ouso discordar do voto do Douto Relator e manter decisão proferida em sede de apelação.

Às fls. 273v, há a seguinte cláusula em Contrato Particular com Promessa de Compra e Venda de Imóvel:

"CLÁUSULA SEXTA: Fica assegurado aos promitentes vendedores o direito de retro venda (sic) do imóvel, mediante do pagamento da quantia desembolsada pelo comprador, acrescida de juros legais, até 01/03/2007."

Em 12/04/06 foi lavrada a escritura pública de compra e venda, sem repetir a cláusula que permitia o direito de readquirir o imóvel até o dia 01/03/2007 - fls. 275.

Primeiramente, vejo que o Tabelião Ricardo José de Moraes omitiu quanto à cláusula de retrovenda constante no Contrato Particular com Promessa de Compra e Venda de Imóvel, quando deveria ser fiel ao seu conteúdo.

Segundo, que Ricardo José de Moraes era amigo da Embargada e de seu falecido marido, tanto que foi ouvido como informante após ser contraditado - fls. 184/185, o que levanta suspeita quanto ao interesse em não repetir na escritura pública de compra e venda a cláusula que não era do interesse de seu amigo, então adquirente do imóvel.

Acrescente-se que **a renúncia ao direito de retrovenda deveria vir expressa, não se podendo presumir tenha sido tácita.**

O que se conclui é que inicialmente o negócio era mesmo para ser feito com a cláusula de retrovenda, conforme os termos do Contrato Particular. Contudo, seu conteúdo foi alterado, excluindo a cláusula

de retrovenda.

Retrovenda é um pacto adjunto (unido), pelo qual o vendedor reserva-se o direito de reaver o imóvel que está sendo alienando, em certo prazo, restituindo o preço, mais as despesas feitas pelo comprador.

A cláusula deve ser inserida no contrato de compra e venda, pois este é que vincula as partes, e não a escritura. A vontade dos contratantes se manifesta no contrato e por esta razão as partes ficam vinculadas às suas cláusulas, restando um direito pessoal o exercício do direito de recompra do imóvel.

(...)

Acrescente-se que, uma vez pactuada a retrovenda por meio escrito, o distrato também deveria obedecer a mesma forma, qual seja, expressa. Não constando na escritura a renúncia ao direito de retrovenda, tem-se que esta cláusula se mantém por força contratual e deve ser respeitada pelas partes.

Assim diz o art. 472, do CC:

"Art. 472. O distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato."

Não é demais lembrar que, se tal cláusula deve ser respeitada até mesmo por terceiro adquirente, o que dirá do próprio contratante.

O art. 505, do CC, traz a seguinte redação:

"Art. 505. O vendedor de coisa imóvel pode reservar-se o direito de recobrá-la no prazo máximo de decadência de três anos, restituindo o preço recebido e reembolsando as despesas do comprador, inclusive as que, durante o período de resgate, se efetuaram com a sua autorização, escrita, ou para a realização de benfeitorias necessárias."

Desta forma, **tem-se que o alienante tem o prazo máximo de 3 (três) anos para exercer seu direito de recompra, enquanto as partes pactuaram período inferior, deveria também ser respeitado pelo comprador**, o que não ocorreu em virtude da amizade íntima com o tabelião, tanto é que este foi ouvido como informante em razão da contradita aceita pela juíza.

E, embora fixado prazo menor, ou seja, no contrato firmado em 22/02/06, a retrovenda poderia vir até 01/03/07, não se pode considerar este prazo, posto que a cláusula também não foi inserida no registro imobiliário. E, ignorada a cláusula de retrovenda no registro, também se ignora o prazo reduzido, devendo ser considerado o prazo legal de 3 (três) anos.

Assim, tenho que os embargos infringentes devem ser rejeitados para conferir aos embargados o prazo restante para eventual exercício do direito de retrato. Considerando que em 12/04/06 ainda lhe faltavam 10 (dez) meses e 20 (vinte) dias para o termo final, em 1/03/2007, deve este período ser restituído aos Embargantes, com termo inicial no trânsito em julgado. (fls. 575/578) (grifei)

5. Nesse passo, cumpre, de início, assinalar que a promessa de compra e venda - como se sabe - é espécie do gênero contrato preliminar, não se confundindo, entretanto, com as tratativas (negociações preliminares ou proposta) atinentes à fase pré-contratual, como bem assinala doutrina abalizada:

Uma importante distinção delimita o contrato preliminar e as tratativas. Em

comum, ambos antecedem o contrato definitivo. **Todavia, o contrato preliminar não pode ser enfrentado como uma categoria intermediária entre as negociações preliminares e o contrato definitivo. Cuida-se de figura autônoma. Enquanto as tratativas são levadas a efeito independente de qualquer compromisso, pois as partes não sabem se irão ou não contratar, o contrato preliminar é uma convenção completa que demanda um acordo de vontades e uma relação jurídica concluída, de natureza patrimonial. Já há o consentimento dos pré-contratantes, cuja finalidade é a segurança do negócio substancial que se tem em mira. A fase das tratativas é concluída positivamente, porém as partes optam pela não celebração do contrato definitivo. Com o contrato preliminar, as partes não se obrigam a prosseguir nas negociações, mas a concluir certo conteúdo, pronto e acabado, pois elas já "fecharam o negócio".** Com sua erudição peculiar, lembra Caio Mário da Silva Pereira que as negociações preliminares *"não envolvem compromissos, nem geram obrigações para os interessados, limitando-se a desbravar terreno e salientar conveniências e interesses, ao passo que o contrato preliminar já é positivo no sentido de precisar de parte a parte o contrato futuro"* (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: contratos*. Vol. 5. 3ª ed. Salvador: JusPodivm, 2013, p. 77).

Consoante Carvalho Santos, *"a promessa de contratos ou contrato preliminar pressupõe, como de sua essência, um termo, dentro do qual o contrato definitivo será concluído, devendo, por isso mesmo, além da fixação deste termo, conter mais, de modo expresso, as cláusulas do contrato futuro, a cuja formação tende, para que, na ocasião de ser aperfeiçoada a conclusão deste último, não surjam dificuldades e dúvidas"* (CARVALHO SANTOS, J. M. de. *Código civil brasileiro interpretado*. 7ª ed., Vol. XV, Rio de Janeiro: Freitas Bastos, p. 132).

A promessa de compra e venda de imóvel consubstancia contrato preliminar bilateral, que, à exceção da forma, deve conter todos os requisitos essenciais do contrato definitivo a ser, futuramente, objeto de escritura pública, documento público oficial, elaborado no cartório de notas, na presença de um tabelião, profissional munido de fé pública.

A prestação a que as partes estão obrigadas, no contrato de promessa, é o fato de realização da compra e venda, mediante outorga da respectiva escritura pública.

Em tal pacto, o **promitente vendedor** se compromete a vender o bem ao **promissário comprador**, que fica obrigado a pagar integralmente o preço ajustado.

O promitente vendedor assume, desse modo, a **obrigação de fazer**, consubstanciada na assinatura e outorga da escritura pública de compra e venda em favor do promissário comprador, a quem, por sua vez, incumbe a **obrigação de dar** (dever de pagamento do valor combinado).

De todo modo, a promessa de compra e venda dispensa forma específica,

podendo, assim, ser perfectibilizada via instrumento público ou particular. **Com a celebração do pacto preliminar, as partes ficam, recíproca e irretratavelmente, vinculadas às obrigações e condições expressamente estipuladas**, salvo se prevista cláusula de arrendimento do comprador ou se ocorrido posterior distrato (resilição).

O registro da promessa de compra e venda no cartório de imóveis - que confere direito real ao promitente comprador -, tem o condão de tornar pública a avença, preservando o direito do adquirente em face de terceiros, não consubstanciando, entretanto, requisito de validade do negócio entre as partes.

Nesse sentido, Eduardo Kraemer bem elucida a questão:

O negócio entre as partes é válido e eficaz com a sua celebração e sendo exigível em relação ao promitente comprador na medida da satisfação das obrigações. **O registro ou não da promessa em nada adicionará na relação entre as partes que estabeleceram o compromisso de compra e venda. O registro apenas passa a possuir importância nas hipóteses onde haja necessidade de opor a promessa contra terceiros. O registro da promessa produz de forma eficaz a oponibilidade contra terceiros, mas não altera a relação entre as partes contratantes.** Exigir o registro para fins da adjudicação compulsória se mostra absolutamente assistemático. (KRAEMER, Eduardo. SARLET, Ingo Wolfgang (coordenador). *O novo código civil e a constituição*. 2a. ed. rev. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006, p. 219-234) (grifei)

Inexistente o registro imobiliário da promessa de compra e venda, não há falar em direito real de aquisição oponível *erga omnes*, mas o promissário comprador gozará do direito pessoal (direito obrigacional) de, uma vez quitado o preço, sujeitar o vendedor ao cumprimento da obrigação de outorga da escritura pública de compra e venda do bem, nos termos assinalados no contrato preliminar, ressalvada posterior convenção em sentido contrário.

Sob essa ótica, o artigo 464 do Código Civil preceitua que, esgotado o prazo assinado para a celebração do contrato definitivo, poderá o juiz, a pedido do interessado, suprir a vontade da parte inadimplente, conferindo caráter definitivo ao pacto preliminar, salvo se a isto se opuser a natureza da obrigação.

Nessa perspectiva, importante destacar a exegese cristalizada na Súmula 239/STJ, segundo a qual o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro da promessa de compra e venda no cartório de imóveis. Ou seja, o fato de inexistir direito real, por ausência de registro imobiliário da promessa de compra e venda, não afasta o direito obrigacional titularizado pelo adquirente de postular a adjudicação compulsória ou a outorga de escritura pública, ambas ações pessoais voltadas à supressão da declaração de vontade omitida pelo promitente vendedor.

O **caráter autônomo e vinculativo da promessa de compra e venda** encontra-se assim explicitado na doutrina alusiva ao contrato preliminar:

(...) **tem um caráter autônomo, vinculando as partes à obrigação que assumiram, da qual só podem liberar em virtude de uma das causas gerais da rescisão dos contratos.**

Prevendo uma conclusão futura, e ligando as partes ao cumprimento da condição, ou de outro contrato, no entanto conduz a efeitos imediatos, justamente por manter um caráter autônomo. Assim, os tradicionais poderes inerentes ao domínio, ou seja, o direito de usar, de gozar e de dispor - art. 1.228 do Código Civil (art. 524 do Código revogado) são transferidos ao promissário comprador desde logo, enquanto o promitente vendedor conserva para si a propriedade nua, vazia, muito embora limitado o direito de dispor para o comprador.

De conformidade com a definição literal e precisão de Pontes de Miranda, *"o contrato que se quer obter, quando se pré-contrata a compra e venda de lotes, é o contrato de compra e venda. Se não se contrata desde logo é porque algum dos elementos falta... e deixa-se para terminar mais tarde o trabalho que já estaria terminado"*. O que fica para ser concluído é o preço, por ser as prestações, e a transferência da propriedade, através da escritura pública.

O domínio prossegue com o proprietário apenas a título de garantia, o mesmo que ocorre em institutos simulares ou ordenamentos jurídicos com outros campos de ação, no caso a venda com reserva de domínio e a alienação fiduciária. *"O domínio perdeu sua posição de relevo, ficando apenas como garantia de crédito. E, à medida que o crédito vai sendo recebido, aquele pouco que restava do direito de propriedade junto ao promitente vendedor como que vai desaparecendo até se apagar de todo"*, pontifica com sabedoria José Osório de Azevedo Júnior. (RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 396-397) (grifei)

A **força obrigatória do contrato de promessa de compra e venda** também pode ser extraída do Enunciado 87 da I Jornada de Direito Civil, promovida pelo Conselho da Justiça Federal, *verbis*:

Enunciado 87. Considera-se também título translativo, para fins do art. 1.245 do novo Código Civil, a promessa de compra e venda devidamente quitada (arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil e § 6º do art. 26 da Lei n. 6.766/79).

Outrossim, conveniente anotar que a celebração da promessa de compra e venda não reclama forma específica. Uma vez *"dotado o negócio jurídico dos pressupostos de existência e dos requisitos de validade a que alude o artigo 104 do Código Civil, o contrato preliminar é um ato jurídico perfeito, independentemente da relação principal que procura garantir"* (ROSENVALD, Nelson. *Código civil comentado: doutrina e jurisprudência*. Coordenador Cezar Peluso. 9ª ed. Barueri, SP: Manole, 2015, p. 490).

Na obra de Caio Mário da Silva Pereira, resta claro que **"a eficácia do contrato preliminar está na decorrência da apuração dos requisitos de validade dos contratos,**

em relação a ele em si mesmo, e não em função do contrato principal, que lhe é objeto, e cuja outorga constitui a fase de sua execução" (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: contratos*. Vol. III, 16ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 77-78) (grifei).

Assim, no momento em que ocorrido o acordo de vontades entre o promitente vendedor e o promissário comprador, o pacto preliminar passa a configurar **ato jurídico perfeito**, cuja validade, inclusive de suas cláusulas, é aferida ao tempo de sua celebração.

Desse modo, uma vez constatada a capacidade das partes e a ausência de quaisquer vícios ao tempo da exteriorização da manifestação de vontade (o que é incontroverso nos presentes autos), a promessa de compra e venda e respectivas cláusulas remanescerão válidas e eficazes, ainda que não sejam transcritas no contrato definitivo objeto da escritura pública.

A título ilustrativo, destacam-se as ementas dos seguintes julgados desta Quarta Turma, que preconizam a eficácia e a validade da promessa de compra e venda e sua consequente vinculatividade, defluente da vontade soberana das partes, ressalvados, por óbvio, a boa-fé objetiva, o equilíbrio econômico do contrato, sua função social e o necessário atendimento dos requisitos de validade do negócio:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE TODOS OS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. REAVALIAÇÃO DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. **"Esta Corte Superior reconhece como justo título, hábil a demonstrar a posse, o instrumento particular de compromisso de compra e venda, ainda que desprovido de registro. 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 1325509/PE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2016, DJe 06/02/2017).

(...)

5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 202.871/MS, Rel. Ministro Antônio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 03.04.2018, DJe 16.04.2018) (grifei)

CIVIL E PROCESSO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL PELO COMPRADOR. REGISTRO DO TERRENO NO NOME DE SEUS ANTIGOS PROPRIETÁRIOS. POSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DO BEM.

1. **O contrato de promessa de compra e venda gera efeitos e obrigações entre os contratantes.**

2. A irregularidade no registro do terreno não atinge a essencialidade do contrato preliminar, pois pago o preço, fica o promitente vendedor no dever de outorgar a escritura definitiva.

3. Agravo interno a que se nega provimento. (**AgInt nos EDcl no AREsp 610.766/PB**, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 14.11.2017, DJe 23.11.2017) (grifei)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DIREITO REAL QUANDO REGISTRADO. ART. 1.225 DO CÓDIGO CIVIL. ARROLAMENTO DE DIREITOS. INVENTÁRIO. ART. 993, INCISO IV, ALÍNEA "G", DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

(...)

2. **A promessa de compra e venda identificada como direito real ocorre quando o instrumento público ou particular é registrado no cartório de registro de imóveis, o que não significa que a ausência do registro retire a validade do contrato.**

3. **A gradação do instituto da promessa de compra e venda fica explícita no art. 25 da Lei n. 6.766/1979, que prevê serem irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuem direito a adjudicação compulsória** e, estando registrados, conferem direito real oponível a terceiros.

4. Portanto, no caso concreto, parece lógico admitir a inclusão dos direitos oriundos do contrato de promessa de compra e venda de lote em inventário, ainda que sem registro imobiliário. Na verdade, **é facultado ao promitente comprador adjudicar compulsoriamente imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda não registrado**, e a Lei n. 6.766/1979 admite a transmissão de propriedade de lote tão somente em decorrência de averbação da quitação do contrato preliminar, independentemente de celebração de contrato definitivo, por isso que deve ser inventariado o direito daí decorrente.

5. O compromisso de compra e venda de imóvel é suscetível de apreciação econômica e transmissível a título *inter vivos* ou *causa mortis*, independentemente de registro, porquanto o escopo deste é primordialmente resguardar o contratante em face de terceiros que almejem sobre o imóvel em questão direito incompatível com a sua pretensão aquisitiva, o que não é o caso dos autos.

6. Recurso especial provido. (**REsp 1.185.383/MG**, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 08.04.2014, DJe 05.05.2014) (grifei)

Assim, sobressai a obrigatoriedade do ato jurídico perfeito, encartado na promessa de compra e venda (desde que válida ao tempo de sua celebração), sendo certo que a irretratabilidade e a exigibilidade de suas cláusulas perduram ainda quando não transcritas no contrato objeto da escritura pública, salvo convenção expressa em sentido contrário.

6. No caso dos autos, as partes levaram a termo as obrigações assumidas na promessa de compra e venda celebrada em 22.2.2006: a promissária compradora procedeu à quitação do preço do imóvel, tendo os promitentes vendedores outorgado-lhe, em 12.4.2006, a escritura pública de compra e venda, sem qualquer ressalva quanto ao direito de retrovenda cujo prazo para exercício se encontrava pendente.

Superior Tribunal de Justiça

Assim, questiona-se se a falta de ressalva do direito de retrovenda estabelecido no pacto preliminar, quando da outorga da escritura pública do contrato definitivo de compra e venda, implica renúncia tácita ou haveria necessidade de expresse distrato.

Como de sabença, o direito de retrovenda (retrato ou resgate) é pacto acessório, adjeto ao contrato de compra e venda de imóvel. Consiste em convenção mediante a qual o vendedor se reserva o direito potestativo de, no prazo decadencial máximo de três anos, readquirir a coisa do comprador, restituindo-lhe o preço mais as despesas.

A referida cláusula especial é assim disciplinada no Código Civil:

Art. 505. O vendedor de coisa imóvel pode reservar-se o direito de recobrá-la no prazo máximo de decadência de três anos, restituindo o preço recebido e reembolsando as despesas do comprador, inclusive as que, durante o período de resgate, se efetuaram com a sua autorização escrita, ou para a realização de benfeitorias necessárias.

Art. 506. Se o comprador se recusar a receber as quantias a que faz jus, o vendedor, para exercer o direito de resgate, as depositará judicialmente. Parágrafo único. Verificada a insuficiência do depósito judicial, não será o vendedor restituído no domínio da coisa, até e enquanto não for integralmente pago o comprador.

Art. 507. O direito de retrato, que é cessível e transmissível a herdeiros e legatários, poderá ser exercido contra o terceiro adquirente.

Art. 508. Se a duas ou mais pessoas couber o direito de retrato sobre o mesmo imóvel, e só uma o exercer, poderá o comprador intimar as outras para nele acordarem, prevalecendo o pacto em favor de quem haja efetuado o depósito, contanto que seja integral.

A retrovenda caracteriza direito obrigacional, que pode ser cedido a terceiros ou transmitido, via hereditária, a herdeiros e a legatários. Se averbada no cartório de registro imobiliário, passará a ostentar eficácia real, exsurgindo o direito de sequela do vendedor em face de quem quer que esteja na posição de proprietário do imóvel, se atendidos os requisitos para a recompra.

A compra e venda realizada com a referida cláusula especial sujeita-se à condição resolutiva potestativa, retornando as partes à situação jurídica anterior, caso, tempestivamente, exercido o direito de resgate pelo vendedor.

No ponto, importante assinalar que a cláusula especial de retrovenda não se confunde com a cláusula de arrependimento. Isso porque essa última se refere às arras penitenciais (ou sinal), que concedem a qualquer dos contratantes o direito potestativo de resilir unilateralmente o contrato, sem necessidade de motivação. *"A perda do sinal ou a sua devolução em dobro significa uma compensação, uma satisfação previamente acordada que o contratante arrependido efetua em prol daquele que, atingido pelos efeitos do retrato, vê o*

acordo ser descumprido" (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: contratos*. Vol. 5. 3ª ed. Salvador: JusPodivm, 2013, p. 535).

A cláusula de arrependimento, uma vez inserta na promessa de compra e venda, tem o condão de atenuar, sobremaneira, sua eficácia vinculativa (artigo 463 do Código Civil), **o que destoa da hipótese dos autos**, atinente ao direito de retrovenda, que não caracteriza descumprimento contratual, mas sim a possibilidade de o vendedor comprar a propriedade de volta do bem alienado, em prazo não superior a três anos.

7. Desta sorte, diante da força obrigatória e consequente eficácia vinculativa da promessa de compra e venda - que, incontestavelmente, atendeu aos requisitos de validade à época de sua celebração -, não é possível, a meu ver, falar em renúncia tácita da cláusula de retrovenda que não fora repetida na escritura pública.

Deveras, uma vez exigida a manifestação expressa das partes para a instituição de cláusulas especiais na compra e venda (direito de retrovenda, entre outros), sua renúncia deve observar o mesmo rigor, tendo em vista o princípio do paralelismo das formas encartado no artigo 472 do Código Civil, *verbis*:

Art. 472. O distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato.

Desse modo, a escritura pública do contrato definitivo não retira a força vinculante das cláusulas constantes da promessa de compra e venda, que não forem, expressamente, alteradas ou revogadas pela vontade das partes.

O direito obrigacional, titularizado pelo vendedor, enquanto não tiver sido suprimido, de comum acordo, deverá ser observado por ambas as partes contratantes, ainda que a escritura pública silencie a respeito.

Deveras, é certo que o Código Civil adotou a teoria do silêncio qualificado (ou circunstanciado), ao assim preceituar:

Art. 111. O silêncio importa anuência, quando as circunstâncias ou os usos o autorizarem, e não for necessária a declaração de vontade expressa. (grifei)

Sobre o tema, assim elucida doutrina abalizada:

Em princípio, o silêncio puro não detém valor declarativo. Vale a antiga regra romana, atribuída a Paulo: "*quem cala não fala, mas também não nega*". Porém, quando as circunstâncias e os usos autorizarem, o silêncio possuirá significado social relevante, como forma de aceitação e declaração negocial, produzindo efeitos positivos. Ao contrário da declaração expressa de vontade, vinculativa ao emissor pela sua responsabilidade e pela emanção objetiva de confiança aos declaratórios, determinadas condutas admitem, conforme o tipo negocial, a vontade de conclusão do negócio jurídico. Portanto, de vez em quando valerá a máxima "*quem cala, consente*".

Adverte Wener Flume que o silêncio somente será sinal de uma declaração de vontade dirigida à configuração de uma relação jurídica quando aquele que cala esteja consciente do significado do seu silêncio como sinal de declaração de conformidade. Ademais, serão as circunstâncias concorrentes que legitimarão o silêncio como aceitação.

(...)

Os elementos qualificadores do silêncio como forma *sui generis* de aceitação são os seguintes conceitos indeterminados: a) as circunstâncias do caso; b) os usos. **Em qualquer caso, como esclarece o art. 111, a formação do contrato pelo silêncio é incompatível com a exigência de declaração expressa, seja por lei, por acordo entre as partes que vincule qualquer anuência à expressa manifestação, ou mesmo por força dos próprios usos.** (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: contratos*. Vol. 5. 3ª ed. Salvador: JusPodivm, 2013, p. 92-93).

A meu ver, tendo em vista a obrigatoriedade da cláusula de retrovenda inserta na promessa de compra e venda, o silêncio, na escritura pública, não poderia, de forma alguma, ser interpretado como renúncia tácita ao referido direito.

8. Na espécie, cumpre assinalar que as instâncias ordinárias afirmaram a inexistência de qualquer prova conducente à configuração de pacto comissório, reconhecendo a validade da cláusula de retrovenda inserta no contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel.

Também ficou delineado na origem que a cláusula de retrovenda, constante da promessa, previa, como termo final do exercício do direito de recompra, o dia 1º.3.2007 e que, quando da realização da escritura pública de compra e venda, tal pacto não fora repetido, o que, a meu juízo, não retira sua validade e eficácia.

Nada obstante, revela-se incontroverso nos autos que o prazo máximo, estipulado pelas partes, para o exercício da retrovenda, não foi observado pelos promitentes vendedores.

O *caput* do artigo 505 do Código Civil prevê o prazo decadencial "máximo" de três anos, o que não impede que as partes convençionem período inferior, situação que se configurou na hipótese.

Desse modo, conquanto se afigure impositiva a reforma do fundamento do acórdão estadual no sentido da renúncia tácita da cláusula de retrovenda, é de se manter a improcedência da pretensão autoral, uma vez caduco o exercício do direito requerido pelos promitentes vendedores após o decurso do prazo decadencial expressamente estipulado na promessa de compra e venda.

9. Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso especial, apenas para excluir a multa do parágrafo único do artigo 538 do CPC de 1973, mantido o acórdão quanto

ao mais, ainda que por fundamento totalmente diverso.

É como voto.



RECURSO ESPECIAL Nº 1.364.272 - MG (2013/0018212-1)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Senhor Presidente, cumprimento o eminente Relator e estou de acordo com o seu cuidadoso voto, apenas faço uma ressalva de que, caso houvesse direitos de terceiros, penso que deveria prevalecer o ato constante do registro imobiliário. Não se põe essa questão de ter sido exercido o direito de retrovenda validamente e, nessa ocasião, o imóvel já estivesse sido vendido a um terceiro. Isso não está em questão.

Entre as partes, sem prejuízo para terceiros, penso que é suficiente a promessa, tal como muito bem sustentado pelo Ministro Salomão.

Acompanho o voto do eminente Relator.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2013/0018212-1

PROCESSO ELETRÔNICO

**REsp 1.364.272 /
MG**

Números Origem: 0335070089123 10335070089123007 10335070089123008 10335070089123009
10335070089123010 200000051661270001 335070089123

PAUTA: 03/05/2018

JULGADO: 08/05/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **PAULO EDUARDO BUENO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANTÔNIO CLARET SANTOS DE ARAÚJO - ESPÓLIO E OUTRO
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA E OUTRO(S) - MG047254
RECORRIDO : CELESTE ANTUNES CAMPOS NEVES
ADVOGADOS : ALEXANDRE ALKMIM TEIXEIRA - MG076640
LUIS CARLOS BALBINO GAMBOGI
ERIC FONSECA SANTOS TEIXEIRA - MG122003

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

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.