

**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