

Recurso re -
Julgado em 11/12/1978

CARÊNCIA DE VALOR — LIMITES EM QUE PODE OPERAR COMO DECLARAÇÃO DE VONTADE

RESUMO

- "Do exame dos autos, ficou-me a convicção de que a apelante vendeu à apelada determinado imóvel. Sem recursos, e á época atravessando difícil fase financeira, assentiu em dar-lhe escritura de outro imóvel, desde que esta lhe pagasse os impostos vencidos, cuja quitação se impunha para a transferência da propriedade, e desde, ainda, que lhe fosse garantido o direito de reaver o imóvel, uma vez paga a dívida (...) que ele garantia. - A escritura de compra e venda, dos dois imóveis, foi passada (...) e o documento assecuratório da volta do imóvel ao seu verdadeiro proprietário, uma vez paga a dívida, foi assinado no dia seguinte, (...), sendo mais tarde averbado em cartório. - Alega-se extorquida a escritura referente ao segundo imóvel, aproveitando-se a apelada da difícil situação financeira da apelante, assim coagida a impotente para evitá-lo, já que o comprador lhe exigia escritura do imóvel que lhe comprara receoso de que outros credores o impedissem de obtê-la. - Para desate da questão, importa saber se o documento particular embora assinado no dia seguinte ao da escritura, contém pacto de retrovenda, oponível à apelada, a garantir à apelante o direito de resgate ou de retrato, uma vez paga a dívida que ele, imóvel, garantia à gravidade de suas conseqüências e inconvenientes, o pacto de retrovenda deve ser estipulado na própria escritura da venda, de forma que terceiros possam conhecer a natureza do direito do adquirente se. - Segundo CARVALHO DE MENDONÇA " devido com ele quiserem negociar o imóvel. Estipulado em ato diferente, valerá apenas como promessa de revenda" (Cód. Civil Brasileiro Interpretado, 4ª ed., vol. XVI, pág. 187). - No mesmo sentido é a lição de CAIO MÁRIO: "Sua natureza (refere-se à retrovenda) é de pacto adjeto ao contrato de compra e venda, pois, que, se for ajustada em ato apartado, deixara de ser cláusula especial, para erigir-se em promessa unilateral de venda" (Inst. de Dir. Civil, III, pág. 141). - Assim, por estipulado em ato autônomo, apartado da correspondente escritura de compra e venda, não há pacto de retrovenda no doc. particular, assinado pelas partes. - E não o havendo, não há como julgar procedente o pedido da autora-apelante, como fez o Juiz, porque a prescrição, por ele reconhecida, só poderia ser invocada à vista da existência do pacto de retrovenda. Tivesse ele constado do documento passo perante o Tabelião, incensurável seria a sentença, reconhecida correta e fielmente a prescrição, de três anos, contado o prazo da data da escritura (Cód. Civil, art. 178, § 8º). Mas, exatamente porque não contém o documento particular pacto de retrovenda, senão promessa unilateral de vender, censurável é a sentença, acudindo a prescrição incidente sobre ato inexistente. - Desta forma, incorreu o Dr. Juiz em grave contradição: não existe o pacto de retrovenda. Não obstante, reconheceu-se a prescrição de direito emergente do documento particular, como se este o pudesse instituir, a ele, pacto de retrovenda, que clama por escritura pública. - - Pode a apelante pleitear, se ainda possível, o cumprimento da promessa unilateral de vender, que lhe fez a apelada, ao assinar o documento de que a certidão dá notícia. O que não pode - e foi o que pediu na reconvenção - é obter declaração de nulidade de uma escritura pública de compra e venda de imóvel, à alegação impropada, da coação a viciar a vontade do vende dor. - Diante do exposto, inexistente pacto de retrovenda, inócurre em conseqüência a prescrição trienal, a ele aplicável, reconhecida pelo Juiz. Não há que falar "in casu", em exercício do direito de resgate, a tempo e modo, porque não há direito a exercer-se, pela simples razão de inexistente pacto de retrovenda. - Por tudo isso, reformo, em parte, a sentença recorrida, para julgar também improcedente o pedido da autora-apelada,(...). Julgado em 12-12-1978 Jurisprudência Mineira. Janeiro a

EMENTA

De nenhum valor é o documento particular envolvente de pacto de retrovenda, pois, diante da gravidade e consequências de tal estipulação, a mesma deve ser inserida na própria escritura de venda de tal sorte que terceiros possam conhecer a natureza do direito do adquirente se com ele quiserem negociar o imóvel. - Uma vez estipulado em instrumento particular ou ato apartado, só pode valer como simples promessa de revenda.

NOTA DA REDAÇÃO

Jurisprudência Mineira