

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

ESCRITURA DEFINITIVA

Julgado em

14/06/1977

INSTRUMENTO NÃO INSCRITO — COMO EXIGIR A ESCRITURA DEFINITIVA

RESUMO

"Ao meu entender o pedido inicial deve ser dissociado em duas pretensões distintas: - a primeira, à outorga da escritura; a segunda, de adjudicação compulsória. A jurisprudência atual, noticiada pelo douto advogado da autora,...., consagra velhas lições do eminente OROZIMBO NONATO, em seus escólios à obrigação de fazer e em que mostra, convincentemente, que entre as partes contratantes não se pode denegar a execução específica, compulsória ou "in natura", já antecipada na doutrina que inspirou o legislador do Código Civil. O óbice intransponível seria a impossibilidade no cumprimento da obrigação (art. 879, Código Civil). Parece que a lei processual vigente agasalhou a orientação anterior da doutrina, como se percebe do art. 639 - guardada sempre a possibilidade jurídica da prolação da sentença. Ao que me parece, a outorga da escritura - ato de índole meramente pessoal ou obrigacional, sem importar, desde logo, em efeitos reais - pode ser deferida, tanto mais que o art. 641, do Código de Processo Civil, contém uma norma específica, capaz de completar execução da obrigação de fazer (emissão de declaração da vontade). Com base neste declaração de vontade, supletiva da escritura, poderá a autora exigir do réu que registre o seu loteamento, sob penas até criminais. Se o réu não o fizer, então sua obrigação pessoal se converterá em perdas e danos (arts. 638 e 633 do Código de Processo Civil). O que não me parece possível é, desde logo, pleitear-se a adjudicação compulsória. Já os efeitos seria m de direito real. Lembrando as lições de SERPA LOPES, para que renda efeitos reais, o ato jurídico deverá constar sempre do Registro Imobiliário, seja em forma de transcrição, inscrição, averbação etc. Para adjudicação, parece-me essencial a inscrição do contrato de compromisso de compra e venda. Já se superou, aí, o plano meramente obrigacional. Dir-se-á que de nada valeria a outorga de uma escritura que não pudesse ser registrada. "Data venia" é de se lembrar que poderia o promitente-vendedor prestar os atos necessários para o registro, para fugir às graves cominações legais. E, ademais, a escritura sem registro, a que se equipararia a sentença supletiva; é título para cobrança de perdas e danos, como se vê de vários dispositivos de lei processual. Realmente, como acentua o ilustrado patrono da autora, o réu está se valendo da própria omissão para fugir a um compromisso já quitado pela compromissária. A solução legal - se não pode ser a adjudicação compulsória - será, pelo menos, a condenação na outorga da escritura, produzindo a sentença os efeitos dela. E se, posteriormente o promitente-vendedor não sanar a falta causadora da impossibilidade do registro, terá a promissária-compradora título essencial para a cobrança de perdas e danos. A obrigação do réu é de outorgar escritura referente ao lote nº 06, quadra 41, com mais ou menos 665 metros quadrados. A promessa (...) não fala em "mais ou menos". Todavia,...., a autora aceita em parte a solução do réu: - queria apenas que se arbitrasse o justo preço. Parece-me evidente que este arbitramento não se comporta nesta ação. Poderá ser objeto de ação à parte, onde se discutirá amplamente se há ou não venda "ad corpus" ou "ad mensuram", com os consectários legais. Assim considerando, dou provimento parcial à apelação da autora para condenar o réu no cumprimento de sua obrigação livremente, isto é, para que outorgue, em cinco dias, a escritura do lote 06, quadra 41, do Bairro das Palmeiras, nesta Capital, com área de 480 metros quadrados, com o preço e demais condições da promessa ajustada, aquele (preço) já recebido. Não cumprida a condenação, valerá este acórdão como suficiente a produzir todos os efeitos da escritura (contrato) a ser firmado (arts. 639 e 641, do Código de Processo Civil). A parte referente à diferença de área poderá ser discutida em ação própria, em que se apurará a responsabilidade do promitente-vendedor no campo das perdas e danos. Mantenho a sentença, todavia, no denegar a adjudicação compulsória do

imóvel, dada a falta de inscrição ou averbação da promessa no Registro de Imóveis. Se a escritura outorgada ou suprida pelo acórdão não puder ser registrada, a obrigação, quanto a ela, se converterá em perdas e danos (arts. 638, § único, e arts. 633, § único do Código Processo Civil). Houve sucumbência recíproca, mas entendo, que ela deva pesar mais sobre o apelado que, em verdadeira análise, praticamente confessou a ação. Pague ele, apelado, 80% das custas e honorários

EMENTA

Nos contratos de compromisso de compra e venda não registrados, embora vedada a adjudicação compulsória, pode ser o outorgante-vendedor, compelido a cumprir sua obrigação pessoal, valendo a sentença que se prolata como título de efeitos semelhantes ao que for negado pela parte obrigada, eis que irrecusáveis a execução da obrigação de fazer, ante o permissivo do art. 639, do Código de Processo Civil.