

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## ESCRITURA DEFINITIVA

Julgado em 25/04/1979

---

### INSTRUMENTO NÃO INSCRITO — COMO EXIGIR A ESCRITURA DEFINITIVA

#### RESUMO

- ... Trata-se de ação objetivando outorga de escritura definitiva de compra e venda de imóvel. - Invocando o art. 639 do Código de Processo Civil, o Dr. Juiz deu pela procedência do pedido e condenou o casal réu a outorgar ao autor a escritura reclamada, valendo a sentença como manifestação de vontade, como preceitua o art. 641 do citado código. - Inconformado, o casal demandado apelou, alegando: a) que o recibo... em que assenta o pedido, é imprestável, eis que não reveste a forma pública e não está registrado; b) que, ademais, eles, recorrentes, se arrependeram da venda, como lhes facultava o art. 1.088 do Código Civil. - Assim deduzido o recurso, impõe-se reconhecer que não assiste razão aos apelantes. - O documento... não encerra um contrato translativo de direito real e, por isso mesmo, sua eficácia não estava sujeita à regra do art. 134 do Código Civil. O que ali se contém é, apenas, a confissão dos ora recorrentes de que receberam o preço da venda que concertaram com o apelado, ficando assim obrigados à outorga da escritura definitiva da venda. - Em suma, o que deflui do indigitado documento é tão-só uma obrigação de fazer e, como para esse tipo de obrigação, a lei não prescreve forma especial, tem-se que seria ele válido e eficaz (art. 129 do Código Civil) para que o apelado exigisse dos seus signatários o cumprimento da obrigação. - E a alegação de que houve "arrependimento" do negócio é, tanto quanto a anterior, absolutamente inacolhível. - É certo que o arrependimento previsto no art. 1.088 do Código Civil, ao contrário do que ocorre com o do artigo 1.095, pode ser manifestado mesmo quando o contrato tenha sido feito de forma irrevogável, ou seja, mesmo em face da arras confirmatória (art. 1.094). - É de se ver, porém, que o arrependimento do art. 1.088 é o chamado "arrependimento sem direito", que é equiparado a inadimplemento, daí porque o próprio texto legal que autoriza o arrependimento exige que o arrependido indenize à outra parte as perdas e danos resultantes do arrependimento. - No caso, os apelantes não demonstraram que houvesse satisfeito esse requisito, não havendo assim como levar-se em consideração, nestes autos e nesta oportunidade, o alegado arrependimento. - De confirmar-se, pois, a dita sentença recorrida, que bem apreciou a espécie e lhe deu adequada solução. Julgado em 26-04-1979 VENCIDO O JUIZ ÁUREO CARNEIRO Arquivo do Ementário Forense, TA/229 EMENTÁRIO FORENSE. Março, 1980. Ano XXXII. Nº 376

#### EMENTA

Aplicação do art. 639 do Código de Processo Civil. - É válido e eficaz o instrumento particular que encerra uma obrigação de fazer, porque, para esse tipo de obrigação, a lei não prescreve forma especial.