
TITULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA — QUANDO É COMO TAL CONSIDERADO**RESUMO**

- ... Entendeu o acórdão que, embora não consignada cláusula de vigência da locação em caso de venda do imóvel locado, a simples promessa venda, ainda que irretratável e inscrito o compromisso, imitado na posse o compromissário comprador, não podia ter o mesmo efeito. Só a venda - não a promessa irretratável e inscrita - romperia o contrato. - Tenho que o acórdão negou vigência ao art. 1.197. do Código Civil, recusando-lhe incidência em caso em que incidia. - O direito não é resultante de mero exercício de lógica formal, à luz de textos editados antes que surgissem novas realidades sociais e econômicas. Como sabido, a promessa irretratável de venda de imóveis, para pagamento em prestações, atendeu a uma exigência das relações humanas: de permitir a compra de imóvel, sem o total e imediato pagamento em parcelas sucessivas ou prestações; a de assegurar ao compromissário comprador, através da imediata imissão na posse, o direito ao uso e desfrute do bem; o de assegurar-lhe, ainda, pela inscrição do compromisso, a complementação do negócio jurídico pela obtenção, ainda que compulsória, de título de domínio; e, do mesmo passo, não tornada, desde logo, insuscetível de resolver-se o negócio jurídico (como se de definitiva compra e venda já se tratasse), a de permitir ao vendedor obter tal resolução, se o comprador não cumprisse as obrigações assumidas. É, pois, situação de contratada venda de bem imóvel, que se alonga no tempo, para atender às exigências. - Ao ler o art. 1.197 do Código Civil, portanto não pode o intérprete - como na generalidade dos casos, - prender-se ao restrito sentido que a norma apresentou, em sua origem, ou ao sentido rigidamente predeterminado que deduza de abstrações lógicas. Deve atender aos fins a que a norma vise. - Ora, se a regra legal teve em atenção que o proprietário, ao adquirir a coisa, não o faz com a obrigação de respeitar locação contratada, se o contrato de locação não consigna cláusula a esse respeito e não consta de registro público (porque dá preeminência ao direito do novo proprietário sobre o do locatário); a mesma finalidade a que visa a regra legal (possibilitar o uso, pelo adquirente) deve beneficiar o compromissário comprador que está, como visto, por força de novas circunstâncias do comércio jurídico, em posição equiparável ao do proprietário. - No conflito de interesses (do locatário e do novo proprietário), a norma legal deu preferência a proteção aos do novo proprietário. Não podia prever a nova figura jurídica do compromissário comprador, mediante compromisso irretratável e inscrito, imitado na posse, situação que se equipara (salvo para certos efeitos que aqui não interessam) a do proprietário. A este, portanto, deve estender-se a mesma solução, no conflito de interesses, pois, é, atualmente, através de promessas de venda, que se realiza, mais facilmente, a aquisição do domínio de imóveis, por parte dos que não dispõem de recursos para pagamento imediato. - E o direito à vida, é experiência antes que exercício lógico sobre princípios que teriam, em antigos tempos, inspirado a norma legal, para ficar aquém do sentido que os fins sociais reclamam. - Tenho, pois, que também o compromisso de compra e venda de imóvel, irretratável e inscrito, rompe a locação, nos termos do art. 1.197 do Código Civil. - E o argumento de não achar-se pago todo o preço não procede. Ressalvada a hipótese de simulação ou de fraude à lei, aqui não suscitada, a circunstância de estar paga maior ou menor porção do preço é irrelevante. Obrigar o compromissário comprador a solver a maior parte do preço para que pudesse ter a mesma proteção outorgada ao proprietário, no caso, seria mutilar ou excluir as vantagens da promessa irretratável, em grande parte. - Da mesma forma, o argumento de conhecer o promitente comprador a existência de contratos de locação não afasta a incidência da regra de direito federal invocada pelo recorrente. - Conheço do recurso e dou-lhe provimento, para julgar procedente a ação, pagos pela vencida honorários de cinco por cento do valor da

causa e as custas. Julgado em 03-10-1978 Revista Trimestral de Jurisprudência. Maio. 1979 - Vol. 88 - Pág. 714 EMENTÁRIO FORENSE. Fevereiro, 1980. Ano XXXII. Nº 375

EMENTA

Interpretação do art. 1.197 do Código Civil. - Não só a compra e venda definitiva de imóvel, mas também o compromisso de compra e venda, irretratável e inscrito, rompe a locação, nos termos do art. 1.197 do Código Civil.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista Trimestral de Jurisprudência