

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

EMBARGOS DE RETENÇÃO P/BENFEITORIAS

Julgado em

14/12/1976

NOTIFICAÇÃO DO DECRETO-LEI 745 — SE É VÁLIDA A FEITA APENAS AO CÔNJUGE CONTRATANTE**RESUMO**

- ... Sabe-se, de outro lado, que discrepam os doutrinadores e os julgados, quando se trata de aferir a exata natureza da notificação prevista no DL, 745, de 1969. Não é ela uma ação real e não teria essa natureza, ainda que vista como procedimento preparatório de uma ação real imobiliária. Não é, também, medida cautelar, pois que, em realidade, nada resguarda. Apresenta-se, assim, por exclusão, na sua real natureza de propósito. É feita para produzir efeito jurídico, para vincular pessoas, para gerar certezas sobre fatos. É mera condição de procedibilidade. - Assim sendo, é de plena validade jurídica o ato do promitente comprador notificando do inadimplemento o outro contratante e somente ele, pois que apenas com ele contratara, posto que se declarasse casado o outorgado. A citação do outro cônjuge somente é de rigor, quando se trata de ação real imobiliária ("Código de Processo Civil", art. 10 e seu parágrafo único). Também este é o entendimento do S.T.F. já trazido aos autos (R.T.J. vol. 60, pág. 290). - Ainda que se queira ver na ação, para a desconstituição do contrato preliminar de compra e venda de imóvel uma ação real imobiliária, ainda assim não era de rigor a notificação do outro cônjuge. Dir-se-á que uma tal omissão irá subtrair a um dos comunheiros a faculdade de purgar a mora. - Além de ser o marido o chefe da sociedade conjugal e representá-la, foi apenas o marido que interveio no contrato preliminar. A obrigação de pagar a parcela do preço, obrigação pessoal, era sua. O objeto do contrato de promessa de compra e venda de imóvel são obrigações pessoais articuladas, direitos de crédito que se equivalem: a obrigação de pagar o preço e a obrigação de celebrar o contrato definitivo. Sendo os direitos leais de enumeração taxativa, "NUMERUS CLAUSUS", não figura, ainda no seu elenco, o direito do promitente comprador. Tanto isso é certo, que o Código Civil Projetado, no art. 1.045, inciso VII, irá incluir entre os direitos reais o direito de promitente comprador do imóvel. Está previsto para ser um direito real de aquisição, não sendo, porém, agora nada mais do que um direito pessoal à aquisição. Não dá realidade a esse direito do promitente comprador, o fato de inscrever-se no registro de imóveis e de permitir contrato, preliminar a execução específica. A fórmula por que se expressa o legislador, no art. 641 do Código de Processo Civil, quando diz que, condenado o devedor a emitir declaração de vontade, a sentença, uma vez transitada em julgado, produzirá todos os efeitos da declaração não emitida, essa fórmula bem mostra que se não quis restringir aos direitos reais, mas a todos os direitos que devem ser transferidos. Nem dá realidade à promessa de venda o fato de inscrever-se no registro de imóveis. É a situação de todo paragonável à da cláusula de vigência de que trata o art. 1.197 do Código Civil, ou do registro das sentenças que concedem renovatória. Limita-se fazer certa e conhecida uma obrigação pessoal, a de celebrar o contrato definitivo, já que a lei assegura execução "IN NATURA" ao contrato de promessa. Ninguém ousaria dizer reais os direitos ali registrados. - Quando ingressou em juízo com a ação ordinária, visando à rescisão do contrato de promessa de compra e venda, fez o autor citar os cônjuges, o marido, já notificado, e pré-contratante solitário, e a mulher, que não interveio na promessa de venda. A relação processual estava perfeita, incensurável. O requisito da notificação feita ao exclusivo contraente fora atendido. - A notificação da mulher, além de não ser de rigor era uma demasia, já que nada contratara, e se achava o relacionamento dos contraentes em sede de direito de crédito e não de direito das coisas. Julgado em 15-12-1976 VENCIDO O DESEMBARGADOR AMILCAR LAURINDO Arquivo do Ementário Forense, TJ/792 EMENTÁRIO FORENSE. Dezembro, 1979 - ANO XXXI - Nº 373

EMENTA

Aplicação do Decreto-Lei nº 745 de 08-08-1969. - É válida a notificação feita apenas ao cônjuge varão, principalmente quando ele foi o único a firmar o contrato preliminar como promitente comprador, sendo desnecessária a notificação prévia de sua mulher, que não assumiu qualquer obrigação nem foi parte na avença. (Ementa modificada pelo EMENTÁRIO FORENSE)