

**OUTORGA UXÓRIA**

## CESSÃO DE DIREITOS SOBRE IMÓVEL

Recurso REsp .  
Tribunal STJ

## VALIDADE — FALTA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - IRRELEVÂNCIA

**RESUMO**

- Esta Corte, por sua Eg. Segunda Seção, tem entendido ser válida a promessa de compra e venda de imóvel independente do registro imobiliário, que é necessário para sua validade e eficácia perante terceiros.

- ..... - Confirmam-se, a respeito, os seguintes precedentes: "CIVIL E PROCESSUAL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - IMÓVEL - INSCRIÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO - ADJUDICAÇÃO. I - A PROMESSA DE VENDA GERA EFEITOS OBRIGACIONAIS NÃO DEPENDENDO, PARA SUA EFICÁCIA E VALIDADE, DE SER FORMALIZADA EM INSTRUMENTO PÚBLICO. O DIREITO A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E DE CARÁTER PESSOAL, RESTRITO AOS CONTRATANTES, NÃO SE CONDICIONANDO A "OBRIGATIO FACIENDI" A INSCRIÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. II - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO." (REsp. nº 19414/MG, de minha relatoria, DJ de 08-06-92) "COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. REGISTRO IMOBILIÁRIO. PARA O EXERCÍCIO DA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA NÃO SE FAZ INDISPENSÁVEL A INSCRIÇÃO DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA NO REGISTRO DE IMÓVEIS. PRECEDENTES DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO." (REsp. 23675/RS. Relator Ministro Barros Monteiro, DJ de 30-11-92) "ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INSTRUMENTO PARTICULAR NÃO REGISTRADO. VALIDADE. ORIENTAÇÃO DO TRIBUNAL. PRECEDENTES. RECURSO DESACOLHIDO. SEGUNDO JURISPRUDÊNCIA DA CORTE, A PROMESSA DE COMPRA E VENDA SOMENTE RECLAMA INSCRIÇÃO DO INSTRUMENTO PARA SUA VALIDADE E EFICÁCIA PERANTE TERCEIROS, MOSTRANDO-SE HÁBIL A OBTENÇÃO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EM RELAÇÃO AO PROMITENTE VENDEDOR INDEPENDENTEMENTE DESSE REGISTRO." (REsp. nº 13639/SP, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 16-11-92) Ac. de 19-02-2001 DJ de 16-04-2001, pág. 340 (Reg. nº 2000/0010051-0) Arquivo do EMFOR, STJ/N 5466 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2003. Ano LV. Nº 657

**EMENTA**

A promessa de venda gera efeitos obrigacionais não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público. O direito a adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a "obligatio faciendi" à inscrição no registro de imóveis.