

IMPOSTO ÚNICO SOBRE MINERAIS

EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

Recurso REsp .
Tribunal STJ
Relator Barros Monteiro

INSTRUMENTO NÃO INSCRITO — CABIMENTO

RESUMO

- O pré-contrato de compromisso de compra e venda, pactuado entre recorrente e recorrido, restou provado nos autos, como a respeito anota o v. acórdão recorrido (fl.), "in verbis": "Na hipótese dos autos, temos como prova de compromisso assumido entre as partes, o instrumento de declaração de vontade denominado por RECIBO, onde o apelado dá a quitação à apelante pelo recebimento do valor total referente à aquisição dos imóveis, e se compromete a transferir a propriedade dos mesmos. Este documento, que não foi impugnado pelo apelado, faz as vezes do contrato particular, que não se encontra materializado nos autos, pois, ao meu ver, foi celebrado verbalmente entre os contratantes e consumado pelo pagamento total do preço dos imóveis." - Celebrado o compromisso de compra e venda, sem cláusula de direito de arrependimento, e pago o preço dos imóveis pelo promissário-comprador, é cabível a tutela jurisdicional, nos termos do art. 639 do CPC, com o fito de suprir a anuência do vendedor, "in verbis": "Tratando-se de opção de compra irrevogável, válida e regular, uma vez não cumprida pelo devedor a obrigação, é permitido ao credor obter a condenação daquele a emitir a manifestação de vontade a que se comprometeu, sob pena de, não o fazendo, produzir a sentença o mesmo efeito do contrato a ser firmado. Aplicação do art. 639 do CPC." (REsp nº. 5.406/SP, Rel. Min. Barros Monteiro, Quarta Turma, DJ 29/04/91). - Posta como está a questão, afasta-se a alegação de violação ao art. 639 do CPC, uma vez que o compromisso de compra e venda restou devidamente provado nos autos. - - A necessidade de prévio registro em cartório do compromisso de compra e venda firmado, como condição indispensável à tutela jurisdicional positivada no art. 639 do CPC, constitui tema pacificado neste C. STJ, cuja jurisprudência dispensa a necessidade de registro, "in verbis": "E. n. 239 da Súmula do STJ: O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis." Ac. de 06-03-2003 DJ de 31-03-2003, pág. 217 (Reg. nº 2002/0038610-7) Arquivo do EMFOR, STJ/N 5879 EMENTÁRIO FORENSE. Abril, 2004. Ano LVI. Nº 665

EMENTA

Celebrado o compromisso de compra e venda, ainda que não registrado, mas sem cláusula de direito de arrependimento e pago o preço dos imóveis pelo promissário-comprador, é cabível a tutela jurisdicional que tenha por escopo a pretensão executiva de suprir, por sentença, a anuência do promitente-vendedor em outorgar a escritura definitiva de compra e venda do imóvel.