

CRIME CONTRA A ECONOMIA POPULAR

MENSALIDADES ESCOLARES

Recurso Resp 247.344-
Tribunal STF
Relator NÉRI DA SILVEIRA

CONSTITUIÇÃO EM MORA — QUANDO É DESNECESSÁRIA

RESUMO

- Os autores da ação, ... firmaram com W.D.C. casado com a recorrente A.D.L.C. (em processo de separação judicial), contrato particular de promessa de compra e venda de dois apartamentos, ... - e registrados no livro 2, do Registro Geral de Imóveis sob nº R-34.411. No ato da assinatura do contrato foi acertado e pago à vista o preço de R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), não recebendo, entretanto, os compradores a respectiva escritura. - Julgada procedente a demanda, dela somente por A.D.L.C. foi oferecido recurso. Não há, entretanto, a meu sentir, como dele conhecer. Com efeito, já a própria sentença afasta eventual vício a macular o contrato de promessa de compra e venda pela falta da outorga uxória, por se tratar de ato translativo de simples direito pessoal. Neste ponto, recebe integral apoio não apenas do Tribunal de origem, mas, também, da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que pontifica no sentido de a promessa de venda gerar apenas "efeitos obrigacionais não dependendo, para sua validade" (Resp 247.344-MG - Rel. o Ministro WALDEMAR ZVEITER) sendo, em consequência, desnecessária a outorga da mulher daquele que assina o pacto, bem como sua inscrição no registro imobiliário como condição de procedibilidade da ação de adjudicação "para fazer valer o direito entre as partes contratantes." (Resp 37.466/RS - Rel. o Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA) O ven. acórdão, relatado pelo em. Des. MANOEL DOS SANTOS, dissertando acerca da adjudicação compulsória, expõe (fls.): "Na doutrina especializada se encontram passagens que mais incisivamente representam a melhor classificação da ação de adjudicação compulsória, de que é exemplo o trabalho de RICARDO ARCOVERDE CREDI: "E na hipótese das ações relativas aos contratos preliminares, incluída aí a adjudicação compulsória, não fica dúvida quanto à circunstância de nelas apenas se executar obrigação de fazer ínsita em contrato de compromisso. Sendo ações que se destinam ao cumprimento de uma obrigação, são, por definição, ações pessoais. (...) Não se pode, assim, dizer que se trata de ação que versa sobre imóvel. Pela antiga divisão das ações segundo o objeto do direito substancial sobre o qual se pede a providência jurisdicional, classificam-se também elas em mobiliária e imobiliárias. Mas a adjudicação compulsória, apenas mediatamente, de maneira muito remota se refere a imóvel. O objeto imediato desta ação é a modificação de uma situação jurídica mediante sentença, como já salientei acima." - Nas condições em que se encontra a atual promessa de compra e venda, não havendo nos autos qualquer informação ou documento que comprove sua inscrição no registro de imóveis, o negócio jurídico não possui mesmo eficácia de direito real, disso resultando consequências que contrariam as afirmações da ora recorrente. O art. 5º do DL 58/37 assinala que "A averbação atribui ao compromissário direito real oponível a terceiro, quanto à alienação ou oneração posterior, e far-se-á à vista do instrumento de compromisso de venda, em que o oficial lançará a nota indicativa do livro, página e data do assentamento". - A principal consequência é a de que, em casos tais, se faz prescindível a outorga uxória da esposa do contratante para o regular processamento da adjudicação. - Sim, porque vem do mesmo decreto-lei a regra segundo a qual "Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda" (art. 15). No caso, o pagamento foi feito integralmente no ato de assinatura do contrato, no valor de R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)." - Também o Supremo Tribunal Federal (RTJ 77/602), acolhe a tese da não exigência da outorga para eficácia da promessa de venda, como acentuado pelo Min.

EDUARDO RIBEIRO, no julgamento do Resp 36.413-2/SP, "verbis": "Promessa de compra e venda. Ausência de outorga uxória. Nulidade, suscitada pela mulher, desacolhida. Tratando-se de obrigação pessoal assumida pelo marido, caso não cumprida, resolver-se-a em perdas e danos. Recurso especial não conhecido." - O Resp 37.466 - já mencionado - relatado pelo Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA - guarda idêntico raciocínio, como se colhe: "CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA-E-VENDA. NATUREZA JURÍDICA PESSOAL DO DIREITO. OUTORGA UXÓRIA. DESNECESSIDADE. INSTRUMENTO NÃO-REGISTRADO. VALIDADE. AÇÃO COMINATÓRIA OU ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PRECEDENTES DA TURMA. DOUTRINA E JURISPRUDÊNCIA EM

EMENTA

A notificação da mulher, no caso de promessa de compra e venda onde figura apenas o marido, segundo entendimento do Supremo Tribunal Federal, se faz desnecessária para efeito de constituição em mora.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ