

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Recurso RE .
Julgado em 06/12/1976

RECIBO SUBSCRITO POR PROCURADOR — REGISTRO IMPOSSÍVEL - TÍTULO NÃO CARACTERIZADO

RESUMO

- O equívoco em que incorreu o julgado é patente. Simples recibo de sinal, assinado pela procuradora de proprietários, sem testemunhas, é considerado transação, desconhecendo-se o significado jurídico deste termo: o de acordo liberatório com o fim de prevenir ou extinguir litígios, mediante concessões mútuas. E nada tem com a espécie, assim, o artigo. 1.030 do Código Civil, invocado sem pertinência no caso. - E tenho que a consideração de que um simples recibo de sinal autoriza o pedido de adjudicação compulsória de imóvel desatende o direito. - No RE nº. 76.671 (R.T.J. 66/610), ponderou, em voto, o eminente Ministro OSWALDO TRIGUEIRO: "No RF 68.732, decidiu a Segunda Turma do Supremo Tribunal que, se o contrato não foi inscrito no Registro de Imóveis, como dispõe a Lei nº. 649 de 1949, não autoriza a cominatória visando à adjudicação compulsória (R.T.J. 57/330). Idêntico entendimento tem prevalecido em várias outras decisões, entre as quais: RE nº. 31.695, R.T.J. 35/209; RE nº. 64.997, R.T.J. 50/516; RE nº. 67.206, R.T.J. 55/604; RE nº. 68.905, R.T.J. 53/696; RE nº. 71.167, R.T.J. 57/652; RE nº. 71.850, R.T.J. 57/893." - No RE nº. 78.033 - SC (R.T.J. 75/825), apreciando caso semelhante ao presente, decidi, com o apoio desta Primeira Turma, que simples recibo de sinal (como no caso presente) não constituía compromisso de compra e venda, suscetível de ser registrado, e não autorizava, portanto, o pedido de adjudicação compulsória. - Dir-se-á que as obrigações devem ser especificamente cumpridas, cabendo à Justiça impor tal cumprimento, quando isso não importe inadmissível coação física ao devedor: E que o registro somente se destinaria a estabelecer a eficácia da promessa com relação a terceiros. - O entendimento, conquanto doutrinariamente bem apadroadado, não se ajusta ao adotado pela Súmula nº 413 (*). E é de considerar que, no direito brasileiro, a alienação de bens imóveis de certo valor, sempre se revestiu de garantias maiores, quanto a um dos elementos do ato jurídico ou seja quanto à forma: a exigência de escritura pública. Daí, a ressalva do direito de arrependimento antes de assinar o instrumento público (Código Civil artigo 1.088), sem o que um documento particular imporia a alienação, dispensado o instrumento público, porque se supriria judicialmente a vontade do devedor. - Em atenção a especiais circunstâncias (venda de imóveis loteados, sob regime jurídico especial) se dispôs sobre a adjudicação compulsória de imóveis, satisfeitos determinados requisitos (inexistência de cláusula de arrependimento e registro da promessa) dispensado o instrumento público. E a imóveis não loteados se estendeu esse mesmo regime. Ainda aqui, se exigiram especiais requisitos: compromisso sem cláusula de arrependimento, registrável e registrado. - Ora, admitir que simples recibo de sinal, subscrito por procurador dos alienantes, autorize a adjudicação compulsória, quando sequer pode ser registrado, é eliminar o sistema de garantia de alienação de bens imóveis, de valor superior à taxa legal, fora das exceções previstas no direito positivo brasileiro. - CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, referindo-se à necessidade de ordenar certas regras de segurança, no propósito de garantir as partes contratantes contra as facilidades que a aplicação demasiado ampla do princípio do consensualismo vinha difundindo, menciona a da exigência da inscrição no registro imobiliário, para que as promessas de compra e venda sejam dotadas de execução específica ("Instituições de Direito Civil", III/18). - Tenho, assim, como ofensivo a direito e destoante da própria Súmula nº. 413 o acórdão agora em exame. - Nem se socorrem, os autores, do disposto no artigo 1.094, sobre sinal ou arras: o dispositivo não se aplica à espécie, que encontra disciplina própria, como visto, em nosso direito. - Conheço do recurso e lhe dou

provimento para julgar improcedente a pretendida ação de adjudicação do imóvel, ressalvado aos autores, obviamente, o direito que pretendam à indenização pelo alegado inadimplemento do negócio. Julgado em 07-12-1976 (*) "O compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à execução compulsória, quando reunidos os requisitos legais." Revista Trimestral de Jurisprudência. Novembro, 1977. Vol. 82. Pág. 528 N. da R.: V. também o st. EXECUÇÃO COMPULSÓRIA EMENTÁRIO FORENSE. Junho, 1978. Ano XXX. Nº. 355

EMENTA

Simple recibo de sinal subscrito por procurador não é compromisso de compra e venda que possa ser registrado e autorize a adjudicação compulsória.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista Trimestral de Jurisprudência