

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INSTRUMENTO PARTICULAR

---

### INSTRUMENTO PARTICULAR — EFICÁCIA - SE DEPENDE DE INSTRUMENTO PÚBLICO

#### RESUMO

- Os autos demonstram que através do compromisso particular de compra e venda M. G. M. C. adquiriu de A.C. o imóvel em questão. - A compradora em seguida transferiu os seus direitos de compra e venda a A.S.O. e este a J.B.S., que os transferiu para M.H.B. e este para S.A. que, finalmente, cedeu os direitos ao apelante A.L. - A pretensão do autor é a de obter da viúva do falecido vendedor, M.J.M.C., título hábil, ou seja, a escritura definitiva, que lhe permita fazer o registro no R.G.I. - Ocorre que o apelante não procedeu a citação de todas as pessoas que participaram das sucessivas transferências do contrato de compromisso de compra e venda. - Caso não fosse possível a citação pessoal, podiam ter sido citados por edital, hipótese em que o apelante podia exigir do vendedor a escritura definitiva. - Sendo assim, não exatamente pelos fundamentos da sentença, porque o E. Superior Tribunal de Justiça já decidiu não ser exigida a escritura pública e o registro para adjudicação compulsória, e sim, por outro, é que se mantém o decisum, julgando-se extinto o processo sem apreciação do mérito. Ac. de 21-11-1990 Arquivo do EMFOR - TA/2.151 EMFOR 513

#### EMENTA

O compromisso de compra e venda gera efeitos obrigacionais, não dependendo para sua eficácia e validade de ser formalizado em instrumento público, sendo que o direito à adjudicação compulsória, por ser de caráter pessoal, restrito apenas aos contratantes, não exige a inscrição no registro de imóveis. Todavia, para que o último promissário cedente tenha direito à adjudicação necessita citar todos os promitentes cedentes que fizeram as transferências de seus direitos em relação à compra do imóvel.