

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR

Recurso

REsp 30

INSTRUMENTO PARTICULAR — EFICÁCIA - SE DEPENDE DE INSTRUMENTO PÚBLICO

RESUMO

- ... Neste Superior Tribunal de Justiça, o tema foi especificamente abordado e decidido no aresto leading proferido no mencionado REsp nº 30 de que foi relator o em. Ministro EDUARDO RIBEIRO. Após afirmada a dispensabilidade da escritura pública, e assim admitida a adjudicação compulsória também relativamente aos contratos por escrito particular, no alusivo ao registro estão no voto condutos as seguintes considerações: "Passe-se, agora, ao exame da questão mais árdua que a anterior, consistente na necessidade ou não de registro para que se possa obter a adjudicação compulsória. - A Súmula nº 167 (*) do Egrégio Supremo Tribunal Federal estatui que "não se aplica ao regime do Decreto-lei nº 58, de 10-12-1937, ao compromisso de compra e venda não inscrito no registro imobiliário, salvo se o promitente-vendedor se obrigou a efetuar o registro". Em harmonia com tal enunciado, há de interpretar-se o contido na Súmula nº 413 (*). Consagra esta última a doutrina segundo a qual o compromisso de compra e venda de imóveis enseja execução compulsória desde que presentes os requisitos legais. Entre tais requisitos compreender-se-á o registro. - - Dentre os motivos que levaram aquela Egrégia Corte a perseverar o entendimento anterior, releva o que se funda no disposto na Lei nº 6.014/73. Esta, visando a adaptar outros diplomas ao Código de 73, reproduziu o artigo 22 do Decreto-lei nº 58 inserindo referência expressa aos artigos 640 e 641 do CPC. Isto não seria necessário caso, daqueles dispositivos, já resultasse a possibilidade ampla da adjudicação compulsória. - Malgrado o respeito devotado à jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, por cujas lições procuro guiar-me, ousou adotar outro entendimento em relação ao tema. - Doutrinariamente, a questão de já muito vem sendo objeto de debate e, dentre os estudos elaborados, vale sempre citar a obra de DARCY BESSONE que, indiscutivelmente, examinou a matéria em profundidade (Da Compra e Venda - Promessa e Reserva de Domínio - Ed. BERNARDES ALVARES - B. Hte. 1960). Os argumentos que trouxe, sustentando a dispensa do registro, como condição para a adjudicação compulsória, são mais que ponderáveis. Dificilmente se pode explicar, com efeito, a subordinação da execução compulsória de obrigação de fazer a uma formalidade que diz com a constituição de direito real e conseqüentemente oponibilidade a terceiros. A promessa de compra e venda tem por objeto um facere, constitui-se em vínculo que se traduz em direito pessoal. Seu cumprimento não se justifica esteja a depender do ingresso do título no Registro Imobiliário. - Mostra BESSONE a distinção nítida entre o que se contém nos artigos 5º e 16, do Decreto-lei nº 58. O primeiro cogita da averbação - atualmente registro - como condição para instituição de "direito real, oponível a terceiro, quanto à alienação ou oneração posterior". Embora algo redundante, pois o direito real é sempre oponível erga omnes formalidade para resguardar o promitente-comprador, no caso de o promitente-vendedor alienar o imóvel a terceiro. Inteiramente adequado que se exija conste o ato do Registro de Imóveis. O artigo 16 cogita da eficácia da promessa entre as partes e estabelece a possibilidade da adjudicação compulsória. Nenhuma menção a registro. - Ocorre, entretanto, que, como observa o mestre citado, em sistema tão puro foram introduzidas normas perturbadoras que se acham contidas nos artigos 22 e 23. Este último estabelece a indispensabilidade de prova do registro para os pleitos fundados naquele Decreto-lei. Tratando-se de imóveis não loteados, incide o artigo 22, com a redação das Leis ns.649 e 6.014. Contempla o dispositivo dos direitos. Um de natureza real, oponível a terceiro. O outro, de natureza pessoal, adstrito às partes, atribui possibilidade de adjudicação compulsória. Embora a redação da lei parecerá levar à conclusão de que a constituição de ambos estaria a depender do registro, exegese diversa se há de

emprestar ao texto. Se é estranha a solução como assinala BESSONE, "que condiciona à inscrição no Registro Imobiliário a execução de uma obligatio faciendi (ob. cit., pags. 156/157), lícito ao intérprete buscar outra, compatibilizando o texto com a natureza das coisas. Há que se admitir que o registro será impositivo apenas para a constituição de direito real e que tão-só a isto refere-se a condicionantes" desde que inscritos a qualquer tempo". - Acresce que a regulamentação

EMENTA

A promessa de venda gera pretensões de direito pessoal, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público. A obligatio faciendi, assumida pelo promitente vendedor, pode dar ensejo à adjudicação compulsória. O registro imobiliário somente é necessário para a produção de efeitos relativamente a terceiros.