

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR

Recurso RE 71.167
Relator ALIOMAR BALEEIRO

INSTRUMENTO PARTICULAR — EFICÁCIA - SE DEPENDE DE REGISTRO

RESUMO

- ... A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal é firme no tema. Embora exigindo o registro, de que adiante se cogitará, considera que não é indispensável a escritura pública. Numerosíssimos são os acórdãos neste sentido, podendo dar-se como inteiramente assente a matéria naquela Corte. Apenas como exemplo mencionam-se alguns desses julgados: RE nº 71.167, Relator ALIOMAR BALEEIRO, RTJ nº 57/652; RE nº 71.850, Relator OSWALDO TRIGUEIRO, RTJ nº 57/893; RE 68.705, Relator DJACI FALCÃO, RJT nº 53/696. Saliente-se que, nos acórdãos citados, são invocados numerosos outros precedentes. - Passa-se, agora, ao exame de quesito 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 o 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. - Esta posição jurisprudencial vem sendo sistematicamente reiterada, exigindo-se o registro para que seja possível a adjudicação forçada, sejam os imóveis loteados ou não. Para exemplificar, mencionam-se alguns acórdãos: RE 68.732, Relator THOMPSON FLORES, RTJ 57/330, RE 76.671, Relator OSWALDO TRIGUEIRO, RTJ 66/610, RE 81.858, Relator RODRIGUES ALCKMIN. RTJ 82.528; RE 90.632, Relator CORDEIRO GUERRA, RTJ 90/348; ERE 76.671, relator LEITÃO DE ABREU, RTJ 94/169. - Em vigor o novo Código de Processo Civil, levantou-se novamente a questão, em face do que estabelece seu artigo 639. Este dispositivo, tirado, como se sabe, do artigo 3.932 do Código Civil Italiano, não trouxe, entretanto modificação no tema em exame. As ressalvas "sendo isso possível e não excluído pelo título", levaram a que se tivesse como subsistente a necessidade de exame da viabilidade de o contrato preliminar transforma-se em definitivo. E a exigência de que se observem determinadas formalidades poderá ser um dos requisitos. - O Supremo Tribunal reexaminou a matéria em face da nova lei e manteve a jurisprudência. É o que se verifica dos julgamentos proferidos no seguintes casos: RE 89.191, relator DJACI FALCÃO, RTJ 87/1.060; RE 864, relator CORDEIRO GUERRA, RTJ 88/361; RE 84.828, relator MOREIRA ALVES, RTJ 90/553; RE 89.501, relator RAFAEL MAYER, RTJ 93/383. - Dentre os motivos que levaram aquela Egrégia Corte a perseverar no 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 há 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, reste subordinada a execução compulsória de obrigação de fazer uma formalidade que diz com a constituição de direito real e

conseqüente 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, o dispositivo não mais enseja dúvida. Impõe-se a formalidad

EMENTA

A circunstância do compromisso de compra e venda ter sido celebrado através de instrumento particular não registrado, não inviabiliza, por si só, a adjudicação compulsória, apresentando-se hábil a sentença a produzir os efeitos a declaração de vontade omitida.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ