

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INSTRUMENTO PARTICULAR

Recurso

REsp 5.643

---

### INSCRIÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS — SE É NECESSÁRIO

#### RESUMO

- Sustenta o recorrente que o direito vigente tem como indispensável à ação de adjudicação compulsória a inscrição do compromisso de compra e venda no registro imobiliário, não ocorrendo tal hipótese, não se poderia dar pela procedência da ação, sob pena de ofensa ao art. 23 do Dec.-lei 58 e discrepância com as Súmulas 167 (\*) e 413 (\*\*), do Supremo Tribunal Federal. - Inviável é o recurso. - Isto porque esta Corte fixou orientação no sentido da desnecessidade do compromisso de compra e venda estar inscrito no Registro Imobiliário, como condição para a adjudicação compulsória. - Nesse posicionamento, o REsp 5.643, relatado pelo eminente Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO - que destaca em seu voto precedente que teve como Relator o Min. EDUARDO RIBEIRO - portando o respectivo acórdão a seguinte ementa: "Direito e Processo Civil. Compromisso de compra e venda. Instrumento particular. Validade. Registro. Prescindibilidade. Adjudicação compulsória deferida. CPC, arts. 639 e 641. Divergência doutrinária e jurisprudencial. Precedente da Corte. Recurso desprovido. - 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 da declaração de vontade omitida". Ac. de 12-08-1991 Rev. do Sup. Tribunal de Justiça - Abril de 1992 - Nº 32 - Pág. 309 (\*) "Não se aplica o regime do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, ao compromisso de compra e venda não inscrito no registro imobiliário, salvo se o promitente vendedor se obrigou a efetuar o registro". ("EMFOR", Nº 193, t. PROMESSA DE COMPRA E VENDA, st. DECRETO-LEI Nº 58). (\*\*) "O compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito a execução compulsória, quando reunidos os requisitos legais". ("EMFOR", Nº 191, t. PROMESSA DE COMPRA E VENDA, st. EXECUÇÃO COMPULSÓRIA). EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 1994. Ano XLVI. Nº 542

#### EMENTA

A adjudicação compulsória independe da inscrição do compromisso de compra e venda no Registro Imobiliário.