

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR

Recurso

re -

INSTRUMENTO NÃO ESCRITO — PREÇO QUITADO - PERDAS E DANOS

RESUMO

- Sem que os nossos autores, "data venia", se tenham aprofundado no exame da questão, exaurindo os seus estudos na literalidade do art. 639 do CPC, o fulcro da controvérsia insere-se na antinomia entre o sistema positivo do Direito das Obrigações e o instrumental inovatório que a interpretação literal da lei adjetiva poderia ensejar. - Ora, ninguém contesta que, fiel à nossa formação romanística ("tradicionibus et usucapionibus dominia rerum, non nudis pactis, transferuntur") nosso sistema jurídico inadmitte que o contrato, a mesmo tempo que cria o vínculo obrigacional, seja hábil para a transferência do domínio da coisa vendida ("nudus consensus parit proprietatem"): diante do sistema binário ou complexo adotado pelo nosso Direito (TEIXEIRA DE FREITAS, "Consolidação das Leis Civis", art. 511; CARLOS DE CARVALHO, "Consolidação...", art. 1.032), sempre se entendeu que a propriedade imobiliária, ou qualquer outro direito real, somente se constitui depois de transcrito no registro competente o respectivo título de aquisição. - Se assim é, não pode a lei processual, no elastério da literalidade de seus termos, afrontar um dos princípios basilares do sistema contratual brasileiro transfigurando a natureza meramente obrigacional do contrato de compromisso não registrado e criando uma nova modalidade de aquisição da propriedade imóvel, a quanto, conduz a sentença substitutiva de declaração de vontade, equiparada que é, em seus efeitos, à sentença de adjudicação compulsória a que somente teria direito o compromissário comprador com título registrado. - Se o Direito Material concede direito tendente à obtenção da escritura definitiva de compra e venda apenas ao compromissário comprador com título inscrito no Registro Imobiliário, não é dado ao legislador processual inovar a respeito, criando uma modalidade de ação sem respaldo no Direito Material, e em contradição com este, na medida em que o compromissário comprador com título não registrado tem apenas uma ação pessoal contra o promitente vendedor inadimplente. - Colocada a questão nestes termos, não pode prevalecer, "data venia", a solução ditada pela r. sentença quanto a condenar os réus a emitirem declaração de vontade consistente, essa, na conclusão do contrato de compra e venda prometido; trãnsita em julgado e não cumprida espontaneamente a obrigação, valerá a sentença como título, produzindo todos os efeitos da declaração não emitida, perante o instrumento público do contrato definitivo (escritura de compra e venda), para ulterior transcrição. - Não há dúvida de que os réus estão pessoalmente obrigados à outorga da escritura definitiva do imóvel compromissado, tendo em vista a procedência da ação de consignação em pagamento ajuizada pelos compromissários compradores (ainda que com ressalva do direito de reclamar a diferença do preço relativa à correção monetária pelas vias ordinárias, no pressuposto do enriquecimento ilícito) e improcedência da ação de rescisão do contrato cumulada com pedido de reintegração de posse. - Mas, descumprida esta obrigação, responderão os réus apenas por perdas e danos, nos termos da alternativa posta na inicial. - Ante o exposto, dá-se parcial provimento ao recurso para, mantida a obrigatoriedade dos réus em outorgar a escritura definitiva, sujeitá-los, nos casos de descumprimento da obrigação, ao pagamento de perdas e danos, conforme ficar apurado

EMENTA

Não há dúvida de que, quitado o preço de compromisso de compra e venda não registrado, está o promitente vendedor obrigado à outorga de escritura definitiva do imóvel. Mas, descumprida esta obrigação, não pode o magistrado condená-lo a emitir declaração de vontade ou ter a sentença condenatória o efeito da declaração não emitida, pois o compromissário comprador com título não registrado tem apenas ação

pessoal contra o vendedor inadimplente, que responderá por perdas e danos.