

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR

INSTRUMENTO PARTICULAR — REGISTRO DE IMÓVEIS - NECESSIDADE

RESUMO

- A sentença de primeiro grau, mantida pela douta maioria, julgou procedente a ação proposta nos termos do art. 639 do CPC, valendo, assim, como título de compulsória adjudicação do imóvel que trata o instrumento particular. - - Como bem sublinhado no douto voto vencido, segundo o disposto no art. 1.088, do CC Brasileiro, "quando o instrumento público for exigido como prova do contrato, qualquer das partes pode arrepender-se, antes de o assinar, ressarcindo à outra as perdas e danos resultantes do arrependimento, sem prejuízo do estatuído nos arts. 1.095 a 1.097." - Comentando o art. 1.088, suso citado, preleciona CLÓVIS BEVILACQUA.: "O instrumento público é da essência dos contratos constitutivos, ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a um conto de réis; dos contratos ante-nupciais (art. 134) e das transações que tiverem por objeto direitos reais, nas condições acima indicadas. Enquanto não for assinado o instrumento público, as partes não podem arrepender-se porque sem essa forma, o ato não tem existência jurídica. Se, porém, havia promessa de lavrar escritura, constante de um contrato preliminar, o não cumprimento dela acarreta a responsabilidade por perdas e danos, como acontece com toda obrigação de fazer não cumprida por culpa do devedor". (Cod. Civ. Com." vol. 4, pág. 248). - É que, na realidade, aplica-se à hipótese o que dispôs o art. 1.088, do CC, mencionado, sendo de sublinhar-se, por outro lado, que dito instrumento sobre versar negócio jurídico tendo por objeto a constituição de direito real sobre imóvel, não se encontra inscrito de imóveis, obviamente. - Dessarte, também por tal ângulo seria inadmissível a adjudicação compulsória concedida ao arrepio da Lei 649, de 11-3-49, que veio estender aos imóveis não loteados a permissão do Dec.-Lei 58/37, desde que se trate de instrumento público e se encontre devidamente inscrito no Registro de Imóveis. - Nesse sentido, de resto, a jurisprudência pacífica do E. Supremo Tribunal Federal (RTJ 17/652, 66/610, 82/526 e 87/1.060), além do que a Súmula 167 (*), mantida após a publicação do novo CPC. - Por tais motivos, são recebidos os presentes embargos infringentes, nos termos do voto vencido. VENCIDOS OS DESEMBARGADORES ALBERTO GARCIA e JOSÉ RODRIGUES LIMA Ac. de 18-12-1985 Arquivo do EMFOR - TJ/1.727 (*) "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 inscrito no registro imobiliário, salvo se o promitente vendedor se obrigou a efetuar o registro." ("Ementário Forense", Nº 193, st. DECRETO-LEI Nº 58) EMFOR 485

EMENTA

Inadmissível a adjudicação compulsória, no caso de compromisso de compra e venda de imóvel não loteado, por instrumento particular não inscrito no registro de imóveis. (Ementa modificada pelo EMFOR)

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ