

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR

Recurso	REsp 30/
Tribunal	STF
Relator	ATHOS CARNEIRO
Julgado em	10/06/1996

CONTRATO SEM CLÁUSULA DE ARREPENDIMENTO — PREÇO QUITADO PELO PROMITENTE COMPRADOR - INSCRIÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS - DESNECESSIDADE

EMENTA

Para fins de adjudicação compulsória, nos termos do art. 16 do Decreto-lei n. 58, de 1937, combinado com os arts. 640 e 641 do CPC, é prescindível o registro do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, celebrado sem cláusula de arrependimento e cujo preço já tenha sido quitado pelo promitente-comprador.

ACÓRDÃO: - O "punctum saliens" da questão versada no presente recurso especial consiste em saber se, para fins de adjudicação compulsória (art. 16 do Decreto-lei n. 58/37 c/c. os arts. 640 e 641 do CPC), é imprescindível, ou não, o registro do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, celebrado sem cláusula de arrependimento e cujo preço já tenha sido quitado pelo promitente-comprador. - Entendeu a egrégia Turma Julgadora "a quo" que, na hipótese, tem o promitente-comprador o direito à adjudicação compulsória, independentemente do registro do contrato, somente lhe atribuindo direito real oponível a terceiros; todavia, quando registrado o contrato de promessa de compra e venda. - Sustenta a recorrente, de sua vez, que uma das condições para a adjudicação compulsória é a inscrição do contrato no cartório imobiliário, condição esta não cumprida pelo recorrido e, por isso, resultando violados, pelo "decisum" hostilizado, os arts. 167, I, 18 e 20 da Lei dos Registros Públicos, arts. 755, 1.560, 815 e 826 do Código Civil e art. 22 do Decreto-lei n. 58, de 1937, bem como configurado dissídio pretoriano do acórdão recorrido com julgados do egrégio Supremo Tribunal Federal. - Com efeito, afastado, desde logo, qualquer possibilidade de apreciação da "quaestio iuris" sob o enfoque dos invocados dispositivos da Lei de Registros Públicos e do Código de Processo Civil, por isso que de tais disposições legais não cuidou o aresto vergastado. - Como é cediço, "descabe conhecer do recurso especial, fundado no pressuposto de violação à legislação federal, se no acórdão recorrido não se cogitou da aplicabilidade ao caso "sub judice" dos dispositivos legais apontados como malferidos". Nesse sentido, o conhecimento do especial exige que o tema em que se funda esteja prequestionado (Súmulas ns. 282 e 356 do STF). E "a jurisprudência que se consolidou no STJ é no sentido de que o prequestionamento, para se caracterizar, exige que o acórdão recorrido expenda decisão expressa sobre o conteúdo dos preceitos legais indicados como malferidos" (Ex.: REsp's ns. 78.729/PR, julgado em 11.06.96 e 77.489/RS, julgado em 20.03.97, ambos da minha relatoria). - Ainda que se trate de questões supervenientes, que afetem o julgamento do recurso, ainda assim, a parte terá que manejar, na instância ordinária, os embargos declaratórios para efeito de prequestionamento e para evitar, na apreciação do especial, a supressão de instância. - Feitas estas considerações preliminares, resta apreciar a matéria à luz do art. 22 do Decreto-lei n. 58, de 1937, com a redação dada pela Lei n. 6.014, de 27.12.73, este sim, devidamente prequestionado e com embasamento no qual decidiu o egrégio Tribunal local, adotando, ao meu sentir, a melhor exegese, consoante com a jurisprudência mansa e pacífica deste Sodalício. - Observa-se, na hipótese "sub examen", que o bem fundamentado voto-condutor do acórdão objurgado, com respaldo em abalizadas lições dos mestres civilistas Orlando Gomes e Darcy Bessone de Oliveira Andrade, além de iterativos precedentes deste STJ, entendeu ser indiscutível o direito à adjudicação compulsória pleiteada, sem que seja necessariamente exigido o registro do compromisso de compra e venda no Registro de Imóveis, assinalando ao final, "in verbis": "No caso em apreciação, não há dúvida de que o

promissário-comprador quitou o preço avençado no contrato, uma vez que a ré apenas contestou um resíduo estabelecido através de Resoluções do BACEN, que alteraram o saldo devedor referente ao contrato firmado com a CEF, a partir de 21.12.86, e que, conforme a própria CEF observou (fls. ...) era de responsabilidade exclusiva da Construtora. O recibo ... nos dá notícia de que o autor, ora apelante, quitara o imóvel em 03.12.86, ou seja, antes das alterações promovidas pelo Banco Central". - Na verdade, o "thema decidendum" vem provocando, ao longo do tempo, acirradas discussões no âmbito da doutrina e da jurisprudência. Formaram-se, assim, duas correntes divergentes: uma que sustenta a tese de que a ação de adjudicação compulsória pressupõe necessariamente o registro do contrato de promessa de compra e venda, dos imóveis não loteados, no Cartório de Imó