

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR

Recurso RE 89.191
Tribunal STF
Julgado em 25/02/1985

INSTRUMENTO PARTICULAR — PREÇO QUITADO - REGISTRO DE IMÓVEIS - NECESSIDADE

RESUMO

- ... esclareço que os valores dados às causas - ação declaratória de validade de ato jurídico cumulada com adjudicação compulsória e ação reintegratória de posse - alcançam, juntas, a quantia de Cr\$ 192.960,00. Por terem sido ajuizadas em 19-05-80 e 25-09-80, respectivamente, têm contra si os vetos do art. 325, VIII, e V, b, do Regimento Interno, eis que à época o valor da alçada era de Cr\$ 414.960,00 por terem sido uniforme as decisões na instância ordinária. - Para contornar tais óbices, sustenta a recorrente que o aresto impugnado divergiu das Súmulas 167 e 143 deste Tribunal. - Quer me parecer que a irresignação é procedente, como bem demonstrou o despacho que admitiu o apelo, "verbis": E, nesse ponto, mostra-se razoável a alegada violação ao enunciado sumular sob o nº 167 que estabelece: "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." - Decorre, pois, o entendimento de que não satisfeita a exigência da inscrição do compromisso inexiste o direito à adjudicação compulsória. Acresce notar que, havendo recusa injustificada do promitente vendedor, possível é o ressarcimento por perdas e danos. - Nesse sentido, a orientação do Supremo Tribunal Federal se pacificou. Consolidou-se na súmula apresentada e configuradora da divergência com o julgado recorrido que assentou: "Diante destes elementos, não pode a apelante confundir o direito pessoal decorrente do compromisso com o direito real, resultante do registro. Este último tem como único objetivo conferir ao compromissário comprador um direito real oponível "erga omnes", enquanto que aquele torna a avença obrigatória entre as partes contratantes, permitindo até a execução específica. "Daí porque a jurisprudência deste Tribunal tem dispensado o registro do compromisso para o exercício da ação de adjudicação compulsória". - Tal pronunciamento foge, pois, ao espírito do preceito sumulado. Da ressalva da referida súmula, não se cuidou na espécie. - Em acréscimo, é conveniente assinalar as decisões proferidas pelo Pretório Excelso nos RREE ns. 89.191 e 90.837, "in" RTJs 87/1.060 e 89/691, respectivamente, sustentando a tese sumulada"... - Na qualidade de relator do RE nº 89.191 - MG tive oportunidade de, após reconhecer a existência de dissídio jurisprudencial, tecer as seguintes considerações: "Acontece, porém, que a jurisprudência do STF se orienta no sentido da exigibilidade da inscrição no registro imobiliário, conforme a Súmula 167... Portanto, desde que não seja satisfeita a exigência da inscrição no Registro de Imóveis, salvo se o promitente-vendedor se obrigou a efetuar-la, o compromissário comprador não tem direito à adjudicação compulsória (arts. 22 e 23 da Decreto-lei nº 58/37, na sua redação atual). Nessa linha de entendimento, além dos acórdão que contribuíram para a Súmula 167, outros podem ser indicados: RE nº 65.705, de que fui relator, RE nº 68.732, relatado pelo eminente Ministro THOMPSON FLORES (RTJ 57/330); 71.167, relator o eminente e saudoso Ministro ALIOMAR BALEEIRO (RTJ 57/652); 76.761, relator o eminente Ministro OSWALDO TRIGUEIRO (RTJ 66/610); 81.858, relator o eminente Ministro RODRIGUES ALCKMIN (RTJ 82/528)". - Eis o que dispõe o Decreto-lei nº 58/37, com as modificações ulteriores: "Art. 22. Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações, desde que inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissários direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos artigos 16 desta Lei e 640 e 641 do Código de Processo

Civil. Art. 23. Nenhuma ação ou defesa se admitirá, fundada nos dispositivos desta lei, sem apresentação de documento comprobatório do registro por ela instituído." - A inscrição da promessa de compra e venda é que confere efeitos de direitos reais, de oponibilidade "erga omnes", e direito a adjudicação compulsória. É claro que se falta ao contrato o requisito da inscrição e há recusa injustificada do seu cumprimento pelo devedor, sujeita-se este ao ressarcimento das perdas e danos. Mas, não tem direito a adjudicação compulsória. - É oportuno acrescentar que o art. 639 do novo Código de Processo Civil estabelece que o credor pode obter uma sentença produzindo o mesm

EMENTA

Inteligência dos artigos 22 e 23 do Decreto-lei nº 58/37, na redação da Lei nº 6.014/73, face ao novo Código de Processo Civil e à jurisprudência do STF. - A inscrição no Registro de Imóveis é condição imprescindível à adjudicação compulsória de imóvel prometido à venda por instrumento particular, sem cláusula de arrependimento e já quitado o preço.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ