

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR

Julgado em 11/11/1985

INSTRUMENTO PARTICULAR — CARTA - DESCABIMENTO

RESUMO

- A divergência com Súmulas do Tribunal afasta o óbice regimental relativo ao valor da causa, inferior à alçada. - O compromisso assumido entre autor e réu foi ajustado por simples carta de 19 de outubro de 1964, assinada com testemunhas na qual se acorda a compra e venda de seis mil tarefas de terra, com pagamento parcelado, e se prevê a outorga da escritura de compra e venda em outra oportunidade. Esse compromisso não foi levado ao registro imobiliário. - A sentença concluiu pela existência de um contrato e julgou procedente a ação. O acórdão recorrido, entretanto, entendeu que da carta resulta simples obrigação de fazer, consistente na outorga da escritura definitiva. - O pedido do autor, na inicial, é no sentido dos réus outorgarem a escritura definida de compra e venda e receberam o preço das tarefas excedentes,... sob pena de depósito da importância que falta e a consequente adjudicação judicial. - O acórdão recorrido entendeu, porém, que a ação, proposta com o fundamento do Decreto-lei nº 58, de 1937, só aparentemente é inadequada, pois, na verdade, trata-se da ação do art. 639 do CPC, já que o que contém na carta e no recibo passado pelos réus seria um "pactum de contrahendo", de satisfaria as exigências de fundo de contrato. Daí afirmar que "para os fins de adjudicação compulsória seria exigível e aceitável se discutisse a indispensabilidade do instrumento público. Para simples contrato em que se pactua obrigação de fazer, preliminarmente, nada disso é indispensável". - É evidente, porém, que a pretensão deduzida na inicial foi totalmente acolhida na sentença. E o acórdão que a confirmou necessariamente inclui adjudicação compulsória. Nem há cogitar da ação do art. 639 do CPC, que não dispensa a do art. 641 do mesmo código (cfr. PONTES DE MIRANDA. Comentários do CPC, Tomo X, pág. 117). - A divergência com as Súmulas 167 e 413 é manifesta. É que, não preenchendo os requisitos legais, o título exibido pelo autor gera apenas obrigação de fazer, cuja inexecução dá lugar as perdas e danos, mas não gera direito real, em ordem a ensejar a adjudicação do imóvel. - Conheço do recurso e lhe dou provimento. Julgado em 12-11-1985 Revista Trimestral de Jurisprudência. Vol. 117 - Pág. 384 (*) "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, st. DECRETO-LEI 58). (**) "O compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à execução compulsória, quando reunidos os requisitos legais." ("EMFOR", Nº 191, st. EXECUÇÃO COMPULSÓRIA). EMFOR 459

EMENTA

Se o documento de compromisso de compra e venda não preenche os requisitos necessários à adjudicação compulsória, trata-se de título que será apenas execução de fazer, cuja inexecução dá lugar apenas a perda e danos.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista Trimestral de Jurisprudência