

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR

CABIMENTO, INDEPENDENTEMENTE DE REGISTRO IMOBILIÁRIO

RESUMO

- Trata-se de ação de adjudicação compulsória de imóvel, proposta pelo compromissário-comprador e sua mulher à promitente-vendedora, fundada no compromisso de compra e venda por instrumento particular, com cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, ..., expondo a inicial ter sido quitada a totalidade das prestações do preço, negando-se a promitente-vendedora a outorgar a respectiva escritura definitiva de compra e venda. - Julgada procedente a demanda em respeitável sentença cujo relatório se adota, apelou a vencida. - Insistiu na preliminar, suscitada na resposta, de que por se tratar, a avença celebrada entre as partes, de simples pré-contrato, a ação adequada só poderia ser a dos artigos 639 e 640 do Código de Processo Civil. No mérito, argumentou que durante o período de vencimento das prestações, haviam se acumulado diferenças relativas à correção monetária das mesmas, implicando em resíduos inflacionários que foram satisfeitos pelo compromissário-comprador, motivo pelo qual, ainda não quitado o preço, não cabia ao compromissário-comprador reclamar o título de domínio. - As contra-razões requerem apenamento por litigância de má-fé. - A respeitável sentença foi bem lançada, não havendo reparo que se lhe faça. - De um lado, há confusão de conceitos, ao se pretender definir o contrato ... como pré-contrato, havendo invocação, para tanto, do artigo 27 da Lei nº 6.766, de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano (fls. ...). - O dispositivo legal em questão efetivamente se refere a pré-contrato, pois dispõe sobre direito do credor ante "aquele que se obrigou a concluir contrato de promessa de venda ou de cessão", de exigir a outorga do contrato, vale dizer, a outorga da promessa de venda ou da cessão dos direitos sob re promessa de venda. - No caso concreto, todavia, o compromisso de compra e venda foi celebrado, e com base nele a ação de adjudicação compulsória foi proposta. Compromisso de compra e venda não é pré-contrato. - A falta de registro imobiliário do compromisso, não obsta à propositura da ação de adjudicação compulsória, consoante veio a se firmar na jurisprudência dos Tribunais, e a nobre sentença apreciou com perfeição a temática, salientando que o título judicial valerá como escritura de compra e venda, sujeitando-se às exigências ordinárias do registro imobiliário, para aperfeiçoar a transmissão do domínio. - Quanto à quitação do preço, também aí a razão está com os autores, pois vê-se dos recibos que exibiram que, de início recolhendo as prestações do pagamento nos escritórios da própria ré, em impresso desta, pagavam os valores por ela mesma lançados, e que assim continuou sucedendo quando as prestações passaram a ser recolhidas em Banco, oportunidade na qual o pagamento se efetuava em carnês de emissão da credora, sendo o valor de cada prestação lançado em cada folha (fls. ...). - Se a credora, lançando ela própria o quantum das prestações, não fez incidir sobre ele os índices de correção monetária que somente na presente demanda veio sustentar corretos, deu quitação das prestações respectivas, porque nada ressalvou em relação a elas nos documentos de quitação, os recibos. - Embora não configurada litigância dolosa da ré, sua apelação desmerecedora de sucesso. - Indeferida a sanção por litigância de má-fé, negam provimento ao recurso. Ac. de 08-04-1999 Revista JTJ - LEX, vol. 219 - pág. 23 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2000. Ano XII. Nº 621

EMENTA

A falta de registro imobiliário do compromisso de compra e venda não obsta a propositura da ação de adjudicação compulsória.

NOTA DA REDAÇÃO

LEX