

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR

CABIMENTO, INDEPENDENTEMENTE DE REGISTRO IMOBILIÁRIO

RESUMO

- Ação de adjudicação compulsória, julgada procedente, pela respeitável sentença (fls. ...), cujo relatório se adota, condenados os réus a outorgarem aos autores a escritura definitiva do imóvel, pena de não o fazendo valer a decisão como título hábil e eficaz para registro no Cartório Imobiliário competente, sem imposição dos ônus da sucumbência, por serem beneficiários da assistência judiciária. - Os autores interpuseram embargos declaratórios, rejeitados pelo Meritíssimo Juiz a quo (fls. ...). - Irresignados, apelam os réus, asseverando, em síntese, que deve ser declarada a carência da ação, por não preenchidos os requisitos do artigo 22 do Decreto-lei n. 58, de 1937; que, para a adjudicação compulsória, mister a quitação integral do preço do imóvel; que o comprador assume o débito hipotecário, motivo pelo qual o seguro não pode beneficiar outros, a não ser os herdeiros; que não houve transferência e os autores ainda deviam metade do valor do imóvel; que não se aplicam, ao caso, os artigos 639 e segs. do Código de Processo Civil, como entendido pela Promotoria, e, que, por não quitado o preço, o cumprimento do contrato é inexigível. - Recurso tempestivo, isentos os réus do preparo, com resposta dos autores. - A Promotoria e a Procuradoria-Geral de Justiça opinaram pela manutenção do decidido (fls. ...). - É o relatório. - A respeitável sentença equacionou, de forma correta, todos os óbices levantados pelos apelantes, de modo que pouco, ou quase nada, resta a acrescentar para mantê-la por seus próprios fundamentos. - Os pais dos apelantes, Sérgio L. e Marta D. L., e o co-apelado, Jadir A. S., então solteiro, firmaram, no mês de abril do ano de 1984, compromisso particular de compra e venda de imóvel, financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação estando, expressamente, previsto, em sua cláusula primeira, que o compromissário-comprador assumiria o pagamento das prestações do financiamento, concedido pela Caixa Econômica Federal, garantido por hipoteca, e, na cláusula sexta, que, pago o preço total, os compromissários-vendedores outorgariam a escritura definitiva (fls. ...). - Desde que foi celebrado, o compromisso vinha sendo cumprido a contento, pelo compromissário-comprador, ora co-apelado, que assumira a obrigação de pagar as prestações do financiamento, em nome dos compromissários-vendedores. - Com o falecimento dos compromissários-vendedores, o saldo devedor foi, automaticamente, pelo seguro e o financiamento foi quitado e a hipoteca, que onerava o imóvel, foi levantada, conforme averbação junto à sua matrícula, no Cartório de Registro de Imóveis (fls. ...). - Independente do fato que gerou a quitação do financiamento, falecimento dos compromissários-vendedores, o compromissário-comprador, cumprida a cláusula que previa o pagamento integral do preço, tem direito à obtenção da escritura definitiva. - Observa-se, a propósito, que o seguro do financiamento jamais iria beneficiar os herdeiros, como querem os apelantes. O seguro beneficia apenas a instituição financiadora contra o risco de inadimplência, na eventualidade de falecimento dos devedores, não gerando direito a sub-rogação. - O compromisso particular estabelece entre os contratantes relação de direito pessoal, que prescinde da averbação no Registro Imobiliário. - Assim, embora não tenha sido registrado, indubitavelmente, o compromisso em tela, é válido e faz lei entre os contratantes, podendo, obviamente, ser executado. - Como muito bem posto, pelo rep resentante do Ministério Público, apesar de a ação ter sido intitulada de "adjudicação compulsória", na verdade, amolda-se à hipótese prevista no artigo 639 do Código de Processo Civil, e, como tal, deve ser conhecida e julgada. Mesmo porque, o nome da ação, desde que claros os fatos e os fundamentos do pedido, não altera o seu desfecho. - E, com base no artigo 639 do Código de Processo Civil, ao contrário do art. 22 do Decreto-lei n. 58, de 1937, o registro do contrato não é exigido. - Nesse sentido, o entendimento jurisprudencial dominante, como destacado, tanto pelo Ministério Público, como pelo Meritíssimo Juiz de Primeiro Grau (RJTJESP, ed. LEX,

vols. 110/68, 113/231, 120/277 e RT, vol. 696/201). - Insta notar que não constitui óbice ao cumprimento da obrigação, consistente na outorga da escritura definitiva, a circunstância de o promissário-vendedor ter falecido e de o contrato de financiamento ter sido quitado, pelo seguro, porque os herdeiros não se sub-rogam no crédito hipotecário, que, por fo

EMENTA

O compromisso particular estabelece entre os contratantes relação de direito pessoal, que prescinde da averbação no Registro Imobiliário. - Assim, embora não tenha sido registrado, indubitavelmente, o compromisso em tela, é válido e faz lei entre os contratantes, podendo, obviamente, ser executado. (Ementa trecho do acórdão)

NOTA DA REDAÇÃO

LEX