

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR

Recurso

REsp 30-

CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE — QUANDO NÃO SE ANULA O CONTRATO

RESUMO

- O compromisso de compra e venda foi regulado no Brasil, pela primeira vez, pelo Decreto-Lei n. 58, de 1937. A partir de então a doutrina passou a divergir a respeito da sua natureza jurídica: uma parte reputando-o contrato tipicamente preliminar de um negócio jurídico superveniente, gerando, portanto, mera obrigação de fazer, que, descumprida, seria convertida em perdas e danos; a outra, conceituando-o como contrato apto, por si só, a transferir o domínio, acarretando tanto obrigação de fazer quanto de dar e conferindo direito real em favor do compromissário-comprador. - A doutrina mais moderna, no entanto, conforme anota JOSÉ OSÓRIO DE AZEVEDO Jr., (Compromisso de Compra e Venda, 3ª ed., Malheiros, 1992, n. 6, págs. 24 e ss), liderada por ORLANDO GOMES, que, por sua vez se apóia em TRABUCCHI e MONTESANO, adota as duas posições, distinguindo dois tipos de contratos preliminares de compra-e-venda. O primeiro, também chamado de próprio, seria a simples promessa, preparativo de um segundo e que, por isso, faria nascer uma obrigação pessoal. O segundo, impróprio, irrevogável e irretroatável, seria um contrato em formação, valeria por si, dispensaria a pactuação de outra obrigação e levaria ao surgimento do direito real antes referido. Imprescindível, portanto, a análise dos termos do contrato para incluí-lo em uma ou outra espécie, sendo de assinalar-se, "en passant", a extraordinária evolução pela qual o instituto tem passado nos últimos tempos em termos de execução coativa, ante a efetividade do processo civil contemporâneo, de que são exemplos a atual redação do art. 461, CPC, e a jurisprudência uníssona desta Corte, por sua 2ª Seção, a partir do REsp nº 30-DF, da relatoria do Ministro EDUARDO RIBEIRO (a propósito, dentre outros, HUMBERTO THEODORO JÚNIOR, "Ensaio Jurídico" RJ, vol. 1, págs.77 e segs., 1996). - Partindo da situação fática delineada no acórdão recorrido, percebe-se, sem maiores dificuldades, que o contrato objeto dos autos, se incluiria na primeira espécie, ou seja, próprio. Foi prometida a venda de um imóvel gravado com cláusula de inalienabilidade, tendo os vendedores se comprometido a requerer a sub-rogação do vínculo. Cuida-se um contrato, portanto, sob condição, que, por isso mesmo, previa desfazimento do vínculo, inclusive com cláusula dispondo sobre a devolução do sinal. - Destarte, seja por seja se tratar de simples promessa, que conferiria somente direito pessoal, seja pela permissão de transferir o gravame que recaía sobre o bem (art. 1.677, CC) para outro, inexistente causa a ensejar a sua nulidade. Neste sentido, aresto do Supremo Tribunal Federal, no RE 80.074-GB (RTJ 73/959), de que foi relator o saudoso Ministro CORDEIRO GUERRA, assim ementado: "Promessa de Venda. Sua não resolução, se na escritura de promessa de compra e venda, a aquisição dos direitos prometidos alienar ficou condicionada à liberação do bem gravado. A lei proíbe a venda do bem inalienável, mas admite a promessa desse bem, desde que a aquisição do direito fique condicionada à liberação da coisa". - Com o mesmo entendimento, o REsp 10.020-SP (j. 9.9.96). desta Turma, de que foi relator o Sr. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, capitaneado pela seguinte ementa: "Direito Civil. Art. 1767 do Código Civil. Cláusula de inalienabilidade. Promessa de compra e venda. Validade, pelas peculiaridades da espécie. A regra restritiva à propriedade encartada no art. 1.676 do Código Civil deve ser interpretada com temperamento, pois a sua finalidade foi a de preservar o patrimônio a que se dirige, para assegurar à entidade familiar, sobretudo aos pósteros, uma base econômica e financeira segura e duradoura. Todavia, não pode ser tão austeramente aplicada a ponto de se prestar a ser fator de lesividade de legítimos interesses, sobretudo quando o seu abrandamento decorre de real conveniência ou manifesta vantagem para quem ela visa proteger associado ao intuito de resguardar outros princípios que o sistema da legislação civil encerra, como se dá no caso em

exame, pelas peculiaridades que lhe cercam". - A doutrina também não discrepa de tal posicionamento, de que é exemplo o magistério do citado AZEVEDO JR., inclusive comentando o julgado da Suprema Corte: "Trata-se de decisão de certo modo contrária à tese que vimos defendendo. Dizemos de certo modo, porque a ementa "supra" deixa claro que a promessa vale se na escritura a aquisição tiver ficado condicionada à liberação do gravame.

EMENTA

I - Segundo a moderna doutrina, a que se referem JOSÉ OSÓRIO AZEVEDO Jr. e ORLANDO GOMES, dentre outros, há duas modalidades de contratos preliminares de compra e venda: o próprio, que representa mera promessa, preparatório de um segundo, e o impróprio, contrato em formação que vale por si mesmo. II - Não é nulo o contrato preliminar de compra e venda que tem por objeto bem gravado com cláusula de inalienabilidade, por se trata de compromisso próprio, a prever desfazimento do negócio em caso de impossibilidade de sub-rogação do ônus.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ